



Riivo Leiten
Kambja Vallavalitsus
vald@kambja.ee
riivo.leiten@kambja.ee

Teie 01.12.2023 nr 6-1/139-6

Meie 17.01.2024 nr 7.2-2/24/20406-5

Seisukohtade väljastamine Söödi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud seisukohti Söödi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (katastritunnus 94901:005:0506, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeering on algatatud Kambja Vallavolikogu 23.08.2023 otsusega nr 129.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse kruntimist (elamumaa, transpordimaa, sotsiaalmaa ja ärimaa) ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja ärihoonete projekteerimiseks ning tänavavõrgustiku ühendamine (sh kõnniteed) piirkonna olemasolevate teedega. Planeeringuga lahendatakse ka tehnovõrkudega varustus, juurdepääsud, haljastus ja heakord.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (edaspidi *riigitee*) km 139,58-139,78. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus antud asukohas on 9205 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 70 km/h (paremal pool) ja 60 km/h (vasakul pool).

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Vastavalt lisatud eskiisjoonisele (Lisa 2) on juurdepääs planeeringualale ette nähtud riigitee km 139,607 olemasolevalt ristumiskohalt.

Juhime tähelepanu, et riigitee projekteerimistingimustega (edaspidi *riigitee projekteerimistingimused*, vt täpsemalt allpool p 4.3. ja Lisa 3) on ette nähtud nimetatud ristumiskoha likvideerimine ning juurdepääs riigitee äärsetele kinnistutele tagatakse kavandatava kogujatee kaudu, mille asukoht vastab kehtivale Kambja valla üldplaneeringule. Sellest tulenevalt:

1.1. Juurdepääs planeeringualale näha ette kavandatavalt kogujateelt (Lisad 3 ja 4) ning arvestada, et planeeringu realiseerimise eelduseks on kogujatee (koos jalg- ja jalgrattateega) osaline väljaehitamine Räni-Raudtee teest kuni planeeringualani*.

Kuni riigitee projekti realiseerimiseni võib juurdepääsu tagada riigitee km 139,19 kohaliku tee nr 9490148 Räni-Raudtee tee ristmikult. Riigitee projekti realiseerimisel (riigitee ümberehitamisel 2+2 sõidurajaga maanteeks) likvideeritakse ka Räni-Raudtee tee ristmik ning juurdepääs planeeringualale riigiteelt tagatakse läbi kavandatava Lemmatsi liiklussõlme.

- * Alternatiivselt võib juurdepääsu planeeringualale tagada ka riigiteede nr 3 ja nr 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee ristmiku kaudu, mille eelduseks on samuti kogujatee osaline väljaehitamine riigiteest nr 22129 kuni planeeringualani.
- 1.2. Näha ette riigitee km 139,607 olemasoleva ristumiskoha likvideerimine.
 - 1.3. Arvestada vajadusega tagada juurdepääs kogujateelt Riia mnt 176 (28301:001:0334), Riia mnt 178 (28301:001:0335) ja Riia mnt 180 (94901:005:0238) kinnistutele vastavalt riigitee projekteerimistingimustele.
 - 1.4. Arvestada vajadusega tagada juurdepääs kogujateelt planeeringualaga piirnevatele kinnistutele (Pargi (28301:001:1207), Kannikese (94901:005:0024), Sireli (94901:005:0106) ja Tulbi (94901:005:0107)). Juurdepääs kavandada Pargi ja Söödi kinnistute piiri kõrvalt, sest läbi Pargi kinnistu hoovi tee rajamine ei ole võimalik (seda on kaalutud ning läbi räägitud Pargi ja Tulbi kinnistute omanikega).
 - 1.5. Soovi korral võib juurdepääsu planeeringualale kavandada ka riigitee projekteerimistingimustega ette nähtud juurdepääsutee asukohast, kust tagatakse juurdepääs Riia mnt 176 (28301:001:0334), Riia mnt 178 (28301:001:0335) ja Riia mnt 180 (94901:005:0238) kinnistutele, kusjuures planeeringu realiseerimise järgselt peab olema välistatud väljasõit riigiteele olemasoleva Riia mnt 176 kinnistu ristumiskoha kaudu (Lisad 3 ja 4).
 - 1.6. Muuhulgas arvestada, et riigitee ümberehituse käigus rajatakse planeeringuala serva riigitee äärde müratõkkesein (Lisa 4, lilla joon).
 2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
 3. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
 4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
 - 4.1. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
 - 4.2. Projekteerimistingimused riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 asuva Tartu-Nõo lõigu ümberehitamise ehitusprojekti koostamiseks.
Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda riigitee ning kavandatavate kogujateede ruumivajadusest.
Hetkel on koostamisel riigitee ümberehitamise eelprojekt vastavalt riigitee projekteerimistingimustele (Lisa 4, väljavõtte eelprojektist).
Planeeringu koostamiseks vajaliku joonise saab meie projektijuhi käest (Tiit Vunk, tiit.vunk@transpordiamet.ee).
 5. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 5.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 5.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
 6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning kavandataval kogujateel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad.
 7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kavandatava kogujatee nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.
 8. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul

võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisele](#)“ toodud põhimõtetest.

9. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
10. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
11. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed, sh juurdepääsu tagamiseks vajalik kogujatee lõik ning jalg- ja jalgrattateed tuleb rajada enne planeeringualale kavandatava mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
12. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
13. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast. Samuti kanda joonistele planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused kavandatava kogujatee katte servast.
14. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
15. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
16. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
17. Me ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. 129, 23.08.2023 LISA-DP lähteseisukohad (SÖÖDI DP) 28.07.23
2. LISA 1 Soodi kinnistu eskiisjoonis
3. Tartu-Nõo lõigu projekteerimistingimused
4. Riigitee nr 3 eelprojekti väljavõte

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee