



Kambja Vallavalitsus
vald@kambja.ee
Pargi tn 2
61714, Tartu maakond, Kambja vald,
Ülenurme alevik

Teie 30.12.2024 nr 6-1/190-4

Meie 21.01.2025 nr 7.2-2/25/22006-2

Seisukohtade väljastamine Lohu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Olete teavitanud meid Kambja valla Aakaru küla Lohu maaüksuse detailplaneeringu (katastritunnus 28203:001:0012, edaspidi *planeering*) algatamisest Kambja Vallavolikogu 18.12.2024 otsusega nr 68 (Lisa 1).

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Lohu maaüksuse jagamist üksikelamu kruntideks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale ning tingimused planeeringu elluviimiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22134 Tatra-Aarike tee (edaspidi *riigitee*) km 0,694-0,802. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus antud asukohas on 239 sõidukit. 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. Juurdepääsuna kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 0,738. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.

Tulenevalt ristumiskoha seisukorrast (amortiseerunud, vt Joonis 1) on planeeringu realiseerimise eelduseks selle remontimine – kasvupinnase eemaldamine ning asendamine samaväärsega. Remontimisel lähtuda ristumiskoha parameetrite kavandamisel meie näidislahendusest (Lisa 2) – kavandada vastavalt juurdepääsutee laius, peenrad, pöördkõverad, risti- ja pikikalded; kate taastada minimaalselt vastavalt näidislahenduse Tüüp VII-a lahendusele (kruuskate), kuid soovi korral võib ristumiskoha kate remontida ka vastavalt näidislahenduse Tüüp VII-b lahendusele (2x pinnatud freespurukate).

Riigitee ristumiskoht peab olema remonditud hiljemalt enne planeeringualale kavandatava mis tahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule).

Riigitee ristumiskoha remontimise vajadust käsitleda ka planeeringu seletuskirjas.



Joonis 1. Riigitee km 0,738 ristumiskoht, juuni 2023

2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Tee kaitsevööndis 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. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
5. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ riigitee nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (ristumiskohast paremal asuv põõsas, vt Joonis 1, punase ristiga) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale kavandatava mis tahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (vt ka p 1). Lisaks riigitee ristumiskoha nähtavusalas paremal pool kasvavale põõsale on vajalik regulaarselt piirata ka ristumiskohast vasakut kätt istutatud hekki, mis asub osaliselt riigitee alusel maaüksusel, ning mis piirab ristumiskohalt nähtavust vasakule (Joonis 2, punase joonega tähistatud osa).



Joonis 2. Riigitee ristumiskohast vasakul pool olev regulaarset piiramist vajav hekk, väljavõte Maa-ameti geoportaalist

10. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
11. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, tehnorajatis, piirded, (kõrg)haljastus, prügikonteinerid jms) kaugused riigitee kätte servast.
12. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
13. 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](#)“ lisa 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.
14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
15. 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)

Tuuli Tsahkna

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. 68 18.12.2024 LISA DP lähteseisukohad (Lohu Aakaru küla)
2. Näidislahenduse joonis

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee