



Vinni Vallavalitsus
vallavalitsus@vinnivald.ee
Tartu mnt 2
46603, Lääne-Viru maakond, Vinni
vald, Pajusti alevik

Teie 23.03.2026 nr 7-1/2026/1-4

Meie 23.04.2026 nr 7.2-2/26/4879-2

Seisukohtade väljastamine Nõmme kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

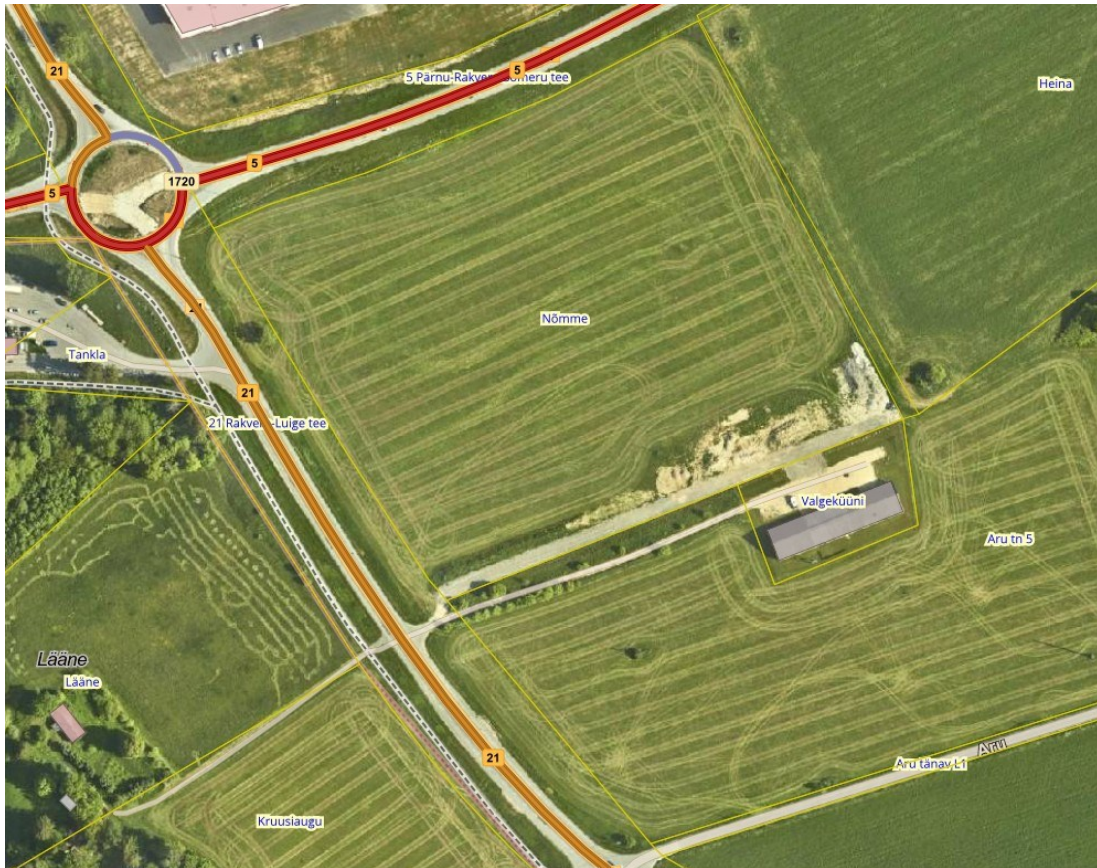
Olete teavitanud meid Nõmme kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 90002:001:2432, edaspidi *planeering*) algatamisest Vinni Vallavalitsuse 26.02.2026 korraldusega nr 46.

Planeeringu eesmärgiks on moodustada planeeringualale äri- ja tootmismaa krunte 1 kuni 3-korruselise tootmis- ja ärihoone(t)e püstitamiseks. Planeeringuga kavandatakse Nõmme kinnistu jagamine ca 22-ks krundiks ning ehitusõiguse määramine kuni 12 m kõrgus(t)e hoone(te) rajamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, piirdeaia ja perimeetri, juurdepääsuteede ja väravate, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Kavandatavate hoonete pindala on kokku ca 10 000 m².

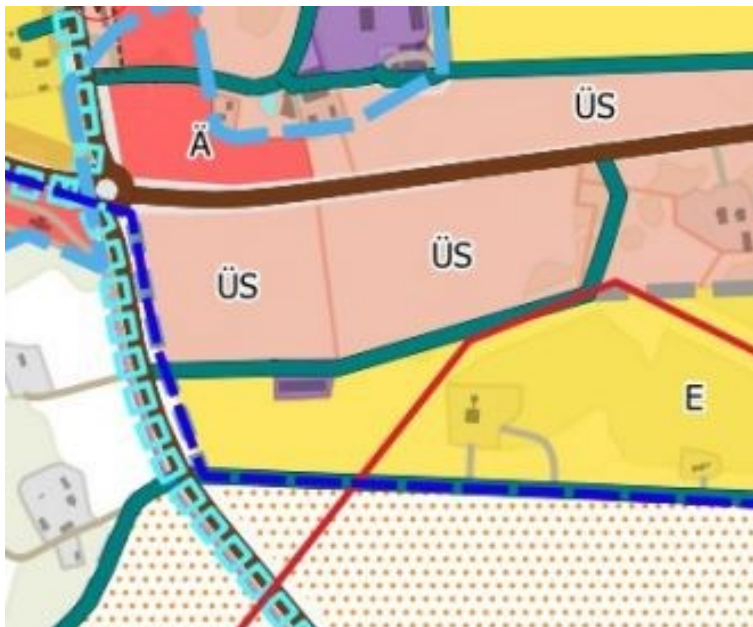
Planeeringuala piirneb riigiteedega nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee km 176,83-177,05 ja nr 21 Rakvere-Luige tee km 3,66-3,87. Riigiteede aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 2489 ja 3882 sõidukit. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääs planeeringualale on tagatud riigitee nr 21 km 3,857 olemasolevalt ristmikult (Joonis 1), mis asub planeeringuala naaberkinnistul (Aru tn 5, katastritunnus 90002:001:0103) ning kust on tagatud juurdepääs lisaks planeeringualale ja Aru tn 5 kinnistule ka Heina ja Valgeküüni kinnistutele (katastritunnused vastavalt 90002:001:0302 ja 90002:001:0131).
2. Meil ei ole vastuväiteid planeeringualale juurdepääsu tagamiseks riigiteelt nr 21, kuid selle eelduseks on riigitee nr 21 km 3,857 olemasoleva ristumiskoha rekonstrueerimine. Vinni valla üldplaneeringuga nähakse ette Nõmme ja Aru tn 5 kinnistute piirile kohaliku tee rajamine (Joonis 2). Kohaliku tee (mitte loetud kinnistutele juurdepääsu tagav mahasõit) ja riigitee ristumiskoht peab olema täisnurga all, tagades teede ristmikul liiklejate võimalikult sujuva ja kiire manöövrivõime sooritamise, hea nähtavuse ning liiklusohutuse. Sellest tulenevalt näha planeeringuga ette Nõmme kinnistule (või Nõmme ja Aru tn 5 kinnistute piirile) uue ristmiku (riigitee ja tulevase kohaliku tee ristmik) kavandamine ning hetkel Aru tn 5 kinnistul olemasoleva ristmiku likvideerimine. Planeeringuga rajatavalt juurdepääsuteelt (tulevase kohaliku tee lõigult) tagada juurdepääs ka Aru tn 5, Valgeküüni ning Heina kinnistutele.

Planeeringuga näha ette riigitee ristmiku ruumivajadus vastavalt meie [ristmiku tüüplahendusele II](#) ning riigitee nr 21 rekonstrueerimine (vt allpool p 2). Planeeringu seletuskirja sobivasse kohta lisata märkus, et riigitee ristmiku rajamiseks tuleb meie käest maantee@transpordiamet.ee taotleda nõuded riigitee ristmiku ehitamiseks.



Joonis 1. Riigitee nr 21 km 3,857 olemasolev ristmik, väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist



Joonis 2. Üldplaneeringuga kavandatav kohalik tee (tumeroheline), väljavõte Vinni valla üldplaneeringust

3. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Kavandada ristmiku ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks: näha ette riigiteele nr 21 normide kohane vasakpöörde rada, ohutussaarega teeületuskoht,

määrata riigitee nr 21 km 3,907 ja km 3,941 olemasolevatele bussipeatustele („Sõpruse tee“) normide kohased asukohad ning teisel pool riigiteed asuvalle Lääne kinnistu (katastritunnus 90002:001:2420) ristmiku asukoht.

Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

4. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohased teede kaitsevööndid.
5. 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 riigiteede kaitsevöönditest väljapoole, kuna antud asukohas puudub riigiteede kaitsevööndites väljakujunenud hoonestusjoon.
6. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega (bussipeatused) ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 6.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda normide lisa 1 tabelist 41.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada riigitee nr 21 ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8 (teeandmise kohustusega ristmik). Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
9. 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 kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
10. 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 korra kohast 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.
11. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Me ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
12. 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.
13. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed ja riigitee ristmik tuleb rajada ning riigitee nr 21 rekonstrueerida enne planeeringualale kavandatava

- mistahes ehitusloa kohustuslikule hoonele või rajatisele kasutusloa väljastamist.
14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh riigitee nr 21 ümberehitust, kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Lähtuda meie [juhendist](#) „Täiendavad nõuded topo-geodeetilisele uuringule teede projekteerimisel“.
 15. Kanda joonistele riigiteede kaitsevöönditesse planeeritud objektide (parkla, haljastus, tehnorajatis jms) kaugused riigiteede katte servadest.
 16. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
 17. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteede 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.
 18. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
 19. Me ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Korraldame riigitee projekteerimist, sh liiklusohutusele avalduva mõju hindamist, ehitamist ja omanikujärevalvet, kuid kõik nende tegevustega seotud kulud tasub huvitatud isik.

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

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: Nõmme DP skeem

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee