



Rein-Erik Jõe
Otepää Vallavalitsus
vald@otepaa.ee
Lipuväljak 13
67405, Valga maakond, Otepää vald,
Otepää linn

Teie 04.03.2025

Meie 11.04.2025 nr 7.2-2/25/3599-3

**Seisukohtade väljastamine Kagumohni
katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeering on algatatud Otepää Vallavalitsuse 04.12.2017 korraldusega nr 2-4/608. Otepää Vallavalitsuse 12.03.2025 korraldusega nr 2-3/126 on kehtestatud detailplaneeringu planeeringuala muutmine, mille tulemusel asuvad planeeringualal Veske (katastritunnus 63601:001:0409), Väike-Veske (katastritunnus 55701:001:0770), Tiku (katastritunnus 63601:001:0176), Kagumohni (katastritunnus 63601:001:0410), Ala-Veske (katastritunnus 55701:001:0039) ning osaliselt Otepää-Lüüsjärve tee (katastritunnus 55701:001:0288) kinnistud (Lisa 2).

Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuste jagamine kruntideks, ehitusõiguse määramine moodustatavatele kruntidele hoonete ja rajatiste rajamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee km 24,92-25,15 ja nr 23163 Alajaama – Vana-Otepää tee km 0,01-0,26. Riigiteede aasta keskmised ööpäevased liiklussagedused on vastavalt 2683 ja 626 sõidukitt. 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 hetkel tagatud riigitee nr 23163 km 0,078 ristumiskohalt (Tiku, Tamme ja Väike-Veske kinnistutele) ning riigitee nr 23163 km 0,25 kohaliku tee nr 6360446 Otepää-Lüüsjärve tee kaudu.

Juurdepääsuna planeeringualale kasutada nimetatud olemasolevaid ristumiskohti riigiteelt nr 23163; Otepää-Lüüsjärve teelt võib juurdepääsu planeeringualale kavandada väljaspool riigitee kaitsevööndit. Täiendavaid juurdepääse riigiteedelt nr 46 ja 23163 mitte kavandada (vt ka allpool p 4).

Planeeringu lahendusega tuleb jätkuvalt tagada juurdepääs Tamme (katastritunnus 55701:001:0771) kinnistule.

Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Tulenevalt kavandatavast liikluskooresseisust näha vajadusel ette olemasolevate riigitee nr 23163 ristumiskohtade rekonstrueerimine. Riigitee ristumiskohade rekonstrueerimise vajaduse korral soovime lisada riigitee ristmikud planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda

ristmikke väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. 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).

2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohased teede kaitsevööndid.
3. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigiteede kaitsevööndites kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
Hoonestus kavandada riigiteede kaitsevöönditest väljapoole, kuna kaitsevööndites puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda „Riigitee 46 Tatra-Otepää-Sangaste km 12,972-25,683 asuva Makita-Otepää lõigu rekonstrueerimine“ projekti (Road-Expert OÜ, töö nr 21027, edaspidi *riigitee projekt*) lahendusega.
Juhime tähelepanu, et nimetatud projektiga on mh ette nähtud juurdepääs riigiteelt nr 46 sellega piirnevale Veske (katastritunnus 63601:01:0409, maatulundusmaa 100%) kinnistule selle olemasolevale maakasutusele (põld, heinamaa). Riigitee projektiga kavandatud ristumiskoht ei ole sobilik planeeringuga kavandatavale tegevusele juurdepääsu tagamiseks (vastuolu normidega, lisa 1, tabel 17). Uue riigitee ristumiskoha (ristmiku) rajamine riigiteelt nr 46 planeeringualale on samuti vastuolus normidega (lisa 1, tabel 17).
Riigitee projekti realiseerimise aeg ei ole hetkel teada. Juhul, kui riigitee projekt realiseeritakse enne planeeringuga kavandatava tegevuse realiseerimist, tuleb planeeringu realiseerimisel likvideerida ka riigiteelt nr 46 välja ehitatud mahasõit Veske kinnistule.
Juhul, kui planeeringuga kavandatav tegevus realiseeritakse enne riigitee projekti realiseerimist, lähtuda planeeringualale juurdepääsu kavandamisel käesoleva kirja p 1.
5. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada riigitee projektiga kavandatavate kergliiklusteede ning bussipeatustega.
6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteedel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
7. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ riigitee nr 23163 ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
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 kavandamisel](#)“ 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 riigiteede kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks riigiteede muldkehade uhtumist ja liigniiskumist ei ole lubatud sademevee juhtimine riigiteede alustele maaüksustele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni.
10. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud riigitee nr 23163 ristumiskohad tuleb vajadusel rekonstrueerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) hiljemalt enne

- planeeringualale kavandatavale mistahes hoonele või rajatisele kasutusloa väljastamist.
11. Kanda joonistele riigiteede kaitsevööndisse planeeritud objektide (parklad, tehnorajatis, juurdepääsuteed, piirded jms) kaugused riigiteede katete servadest.
 12. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
 13. 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](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et riigiteede omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
 14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigiteede kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
 15. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sadamevete ärajuhtimise süsteemi jms.
 16. 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. Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine
2. Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee