



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

Teie 27.03.2025 nr 6-1/159-18

Meie 17.04.2025 nr 7.2-2/25/4980-2

**Seisukohtade väljastamine Soinaste küla
Kaasiku tn 35 maaüksuse ja lähiala
detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Soinaste küla Kaasiku tn 35 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (katastritunnus 28301:001:1650, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeering on algatatud Kambja Vallavolikogu algatas 18.12.2024.a otsusega nr 69.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Ülenurme alevikus asuva Villa kinnistu ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise ärihoone püstitamiseks. Kaasiku tn 35 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda 100% ärimaa sihtotstarbega Kaasiku tn 35 maaüksuse sihtotstarbe osalist muutmist elamumaa sihtotstarbeks ning ehitusõiguse määramist korterelamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla km 0,5-0,64, millel on ette nähtud ümberehitus 2026/2027. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6702 autot. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimiseseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääsuna tuleb kasutada Kaasiku tänava olemasolevat juurdepääsuteed. Me ei nõustu eskiisil (vt lisa 1) näidatud alternatiivse juurdepääsutee asukohaga ringristmiku mõjualas ja bussipeatuse tasku kiilul. Vastuolu on normide § 23, mille kohaselt on riigiteel lubatud ristmike ohutu vahetähega minimaalselt 200 m. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja riigitee nr 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla km 0-10 tee ehitusprojekti lahendustega. Ringristmiku Kaasiku tänava haru teemulle on kõrge, mistõttu on ehitustehniliselt keerukas tagada alternatiivse juurdepääsutee nr 4 püsivus kinnistu piiril (vertikaal, hooldus jmt). Nõustume juurdepääsutee alternatiividega 1 ja 3.
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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Nõustume eskiisi kohase hoonestuse kavandamisega kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

4. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ 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).
7. 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 Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest. Valgustuse kavandamisel lähtuda Transpordiameti juhendist „[Riigiteede valgustuse kavandamine](#)“.
8. 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. Ehitusloa menetluses oleme lubanud poe sademeveed juhtida teekraavi (aluseks eelnev detailplaneering). Planeeritava korterlamu lisandumisega suureneb katuse ja parkimisalade veehulk märgatavalt. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele. 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 läbilaskevõime kuni riikliku eesvooluni. Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada erakinnistul.
9. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
10. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
11. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
13. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
14. 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 Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
15. Kohalikul omavalitsusel palume korraldada olemasolevate eratee(-de) avaliku kasutuse määramine, transpordimaa planeerimine ja teeregistrisse kandmine vastavalt ehitusseadustikule, et tagada juurdepääs planeeringualale ja sellega külgnevatele kinnistutele.
16. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille

koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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: Kaasiku35_coop_joonised_vol5

Kristi Kuuse

58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee