



MAANTEEAMET

Evelin Karjus
Luunja Vallavalitsus
Puiestee 14
62222 Tartu maakond
luunjavv@luunja.ee

Teie 18.05.2017 nr 7-2/789

Meie 09.06.17 nr 15-2/17-00012/303

Seisukohtade väljastamine Pajula tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks

Olete esitanud Maanteeametile seisukohtade väljastamise taotluse Luunja vallas Lohkva külas Pajula tee 2 maaüksuse (katastritunnusega 43201:001:1604) detailplaneeringu (edaspidi Planeering) koostamiseks, vastavalt esitatud Vallavolikogu 18.05.2017 otsuse eelnõule.

Planeeritav ala asub Lohkva küla ja Tartu linna piiril Pajula tee, Jaama tänava, Rahumäe kalmistu ja trükikoja Greif territooriumi vahelisel maa-alal. Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna idapoolse ringtee teemaplaneering" järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks sotsiaalmaa.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks lasteaia ja külakeskuse hoone rajamiseks. Juurdepääs planeeringualale toimub Rõõmu-Viira teelt. Vajadusel kaasatakse lähialana Planeeringusse maa-ala, mis on vajalik avalike teede rajamiseks ja ümberehitamiseks. Vastavalt esitatud eelnõu lisale 1, tuleb lahendada eraldi jalakäijate, sõidukite ja lasteaeda teenindavate tehniliste sõidukite juurdepääsud.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22253 Rõõmu – Viira (Pajula tee) km 0,00-0,34, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. seisuga 1037 a/ööp, kiiruspiirang 50 km/h. Ühtlasi külgneb planeeringuala maanteega nr 45 Tartu - Räpina – Värskas, mis antud lõigus ei kuulu riigiteede koosseisu.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd. Planeeringus kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee 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 Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Planeeringus käsitleda üldplaneeringule ja teemaplaneeringule vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
5. Juurdepääs planeeringualale tuleb lahendada riigiteelt nr 22253. Lubatud ei ole kavandada 4-külgset ristmikku, ehk juurdepääs ei tohi olla kohas, kus üle tee teisele

- teepoolele on mahasõit. Juurdepääsu(de) asukoht täpsustada koostöö käigus Maanteeametiga.
6. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted, vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Hinnata vajadust riigitee ristmiku vastavusse viimiseks kavandatava tegevuse iseloomule ja kaasneva liikluse vajadustele. 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).
 7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad näidata kitsendusi käsitleval planeeringu-joonisel.
 8. Planeeringus käsitleda kavandatavaid jalgratta- ja jalgteid. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.
 9. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
 10. 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 planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruses nr 71](#) lisa 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
 11. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
 12. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. 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 läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.
 13. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et 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.
 14. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta-

ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
16. Juhime tähelepanu, et planeering koostatakse tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks, kõik terviku moodustavad osad, sh liikluslahendused, haarata planeeringualasse.
17. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd täpsustamiseks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: planeeringuala skeem (väljavõtte eelnõu 18.05.2017 Lisast 1)

tuuli.veersalu@mnt.ee