



MUINSUSKAITSEAMET

Marek Ujuk
Uus Maa Kinnisvarabüroo
marek.ujuk@uusmaa.ee

Meie 18.05.2012 nr 1.1-7/1097

Vastus

Muinsuskaitseamet on läbi vaadanud Teie poolt esitatud seisukoha küsimise Luunja vallas, Kabina külas, Väike-Kabina kinnistul detailplaneeringu algatamise kohta.

Muinsuskaitseamet on seisukohal, et riikliku kaitse all oleva arheoloogiamälestise reg nr 12849 alal on vajalik enne planeeringu algatamist või planeeringu koostamise algstaadiumis arheoloogiliste eeluringute läbiviimine, et selgitada välja kinnistu jagamise ning ehitusõiguste määramise võimalikkus.

Teadmiseks:
Luunja Vallavalitsus

*/allkirjastatud digitaalselt/
Lugupidamisega*

Karin Vimberg
Tartumaa vaneminspektor
7337631, 53014356;
karin.vimberg@muinas.ee



MUINSUSKAITSEAMET

Evelin Karjus

Luunja vallavalitsus

Planeeringu- ja haljastusspetsialist

7417217

evelin@luunja.ee

meie: 8.08.2016 nr 1.1-7/1632-1

Vastus

Muinsuskaitseamet on nõus Tartumaal, Luunja vallas, Väike-Kabina (43202:002:0038) kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise osas.

Muinsuskaitseamet juhib tähelepanu, et nende DP-de puhul, mis on algatatud pärast 01.07.2015, tuleb planeeringu juurde koostada ka muinsuskaitse eritingimused.

Planeerimisseaduse § 124 lg 8 - Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Lugupidamisega

Allkirjastatud digitaalselt

Ingmar Noorlaid

MKA Tartumaa vaneminspektor

Rüütli 17 Tartu

53 059 259



KESKKONNAAMET

Luunja Vallavalitsus
luunjavv@luunja.ee

Teie 25.08.2017 nr 7-2/1333-3

Meie 15.09.2017 nr 6-5/17/9845-2

**Väike-Kabina maaüksuse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
vajaduse selgitamise eelhinnang**

Keskkonnaamet on läbi vaadanud elektrooniliselt esitatud täiendatud (Keskkonnaameti 29.08.2016 kirja nr 6-5/16/237-2 alusel) eelhinnangu koos lisadega ning Luunja valla kaaskirja. Kaaskirjas viidatud keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise otsuse eelnõu lisatud materjalide hulgas ei olnud.

Vahepeelsel ajal on Kabina järv kantud keskkonnaregistrisse eraldi veekoguna (keskkonna- registri kood VEE2084890) ehituskeeluvööndiga 25 m, mille tõttu puudub vajadus taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Samuti viidatakse eelhinnangus põhikaardi korrigeerimisele. Keskkonnaregistri kohaselt ei ole uus veekogu avalik ega avalikult kasutatav. Kuna planeeringuga kavandatakse rajada avalik supluskoht ning läbi planeeringuala tagatakse Emajõe kallasraja katkematus, tuleks hilisemate arusaamatuste vältimiseks enne planeeringu kehtestamist määrata veekogu avalikult kasutatavaks.

Eelhinnangus ja eskiisjoonisel ei lähtu ehituskeeluvööndi joon planeeringuala lõunaosas jätkuvalt suurte üleujutusalaadega veekogude ehituskeeluvööndi määramise erisusest. Ehitus- keeluvööndi lähtejoon peaks olema AM-muldade piir ehk kogu planeeringuala kaguosa maa on Emajõe ehituskeeluvööndis.

Märgime, et eskiisjoonisel ja eelhinnangus erineb jätkuvalt arheoloogiamälestise nr 12849 kuju oluliselt Maa-ameti avaliku teenuse kultuurimälestiste rakenduses olevast ruumikujust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 730 2252

ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658



KESKKONNAAMET

Luunja Vallavalitsus
luunjavv@luunja.ee

Teie 19.09.2017 nr 7-2/1333-5

Meie 10.10.2017 nr 6-5/17/9845-4

**Väike-Kabina maaüksuse detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise otsusele seisukoht**

Keskkonnaamet on läbi vaadanud elektrooniliselt esitatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) mittealgatamise otsuse eelnõu ja sellele lisatud detailplaneeringu lähteseisukohad. Kuna eelneval on Keskkonnaametile esitatud Osühing Alkraneli (registrikood 10607878) poolt koostatud eelhinnang, siis esitame oma seisukoha kõigist esitatud materjalidest lähtuvalt.

Märkused ja seisukohad eelhinnangule on esitatud 15.09.2017 kirjas nr 6-5/17/9845-2. Keskkonnaamet on jätkuvalt seisukohal, et Kabina järv (keskkonnaregistri kood VEE2084890) tuleks enne planeeringu kehtestamist määrata avalikult kasutatavaks veekoguks, vältimaks hilisemaid probleeme supelranna ja kallasraja kasutamisel.

Teeme ettepaneku täiendada otsust, et KSH mittealgatamise otsustus kajastuks ka otsustavas osas. Otsusest tuleb teavitada ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 nimetatud asutusi lisaks otsuse punktis 6 nimetatule.

Keskkonnaamet nõustub koostatud eelhinnangu ja otsuse eelnõus esitatud järeldusega, et teadaoleva info põhjal tegevusega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju hindamise algatamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 730 2252
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee



MAANTEEAMET

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

Teie 20.09.2017 nr 7-2/1512

Meie 24.10.17 nr 15-2/17-00012/653

**Seisukohtade väljastamine Luunja vallas
Kabina külas Väike-Kabina maaüksuse
detailplaneeringu koostamiseks**

Olete esitanud Maanteeametile seisukoha saamiseks Tartu maakonnas Luunja vallas Kabina külas Väike-Kabina maaüksuse (katastritunnus 43202:002:0038) detailplaneeringu (edaspidi planeering) algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmise otsuse eelnõu koos KSH eelhinnanguga (Alkranel OÜ, töö seisuga 25.07.2017).

Kinnistu on hoonestamata ja kasutusel ujumis-, kalastus- ja muu puhkealana, maaüksusel asub kaevandamise käigus kujunenud Kabina järv, veepeegli pindalaga ligikaudu 9,1 ha. Üldplaneeringu kavandatud juhtotstarve on sotsiaalmaa (puhke- ja virgestusala), tegemist on terviklikult rohevõrgustiku alaga, osaliselt kaitsealuse metsamaaga ja ülejutusosalaga.

Planeering on üldplaneeringut muutev, eesmärk on muuta maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaast elamumaaks, üldkasutatavaks maaks, transpordimaaks ja veekogude maaks ning kavandada maa-alale ühepereelamud ning üldkasutatav puhke- ja sadamaala. Planeeringu elluviimisega kaasneb vajadus ehitada välja avalikult kasutatavad tehnovõrgud ja –rajatised ning teed. Vastavalt esitatud eelnõule tuleb planeeringuga järgida üldplaneeringuga seatud nõudeid kaitstavale metsamaale, tagada rohekoridori toimimine planeeringualal, ette näha Kabina järve avalik kasutus, puhke- ja supluskoha rajamine ning veekogu kallasraja toimimine. Lahendada tuleb üldplaneeringuga määratud matka- ja suusaraja koridori kulgemine. Arvestada tuleb maantee äärde kavandatud kergliiklusteega. Planeeringu koostamise algstaadiumis on vajalik arheoloogiliste eeluuringute läbiviimine planeeringualal, et selgitada välja kinnistu jagamise ning ehitusõiguste määramise võimalikkus.

Detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele on koostatud Alkranel OÜ poolt KSH eelhinnang. Eelhinnangu käigus jõuti järeldusele, et planeeringu elluviimisel ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist, kui planeeringu koostamisel arvestatakse eelhinnangus toodud soovitusi detailplaneeringu koostamiseks.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lg 3 kohaselt tagab planeeringust huvitatud isik, et müra sihtväärtust ei ületata. Müra sihtväärtuse tagamist saab tõestada vaid mürahinnanguga seletuskirja ja mürakaartide näol, mis annab infot planeeritava ala müratasemetest ja uute planeeritavate müratundlike hoonete välispiirdele mõjuvatest müratasemetest võttes aluseks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Eelhinnangus välja toodud piirtasemega võrdlemine ning teiste mürahinnangute kasutamine uue müratundliku ala müra hindamisel ei ole asjakohane ning ei tõesta, et liikluse müra sihtväärtust ei ületata.

Maanteeamet nõustub toodud eelhinnangu ja otsuse eelnõuga tingimusel, et alale kavandatavad puurkaev ja reoveepuhasti koos neile ettenähtud sanitaarkaitsealaga jäävad täielikult tee kaitsevööndist (30 m) välja.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22252 km 4,00-4,44, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. seisuga 487 a/ööp. Maantee võib liigitada IV klassi. Teelõigule on paigutatud liiklusmärk 556 „Sobiv kiirus“ 70 km/h. Planeeringualast mööda riigiteed ligikaudu 500 m ida poole jääb Kabina bussipeatus ja ligikaudu 200 m lääne poole Haaslava tee bussipeatus.

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. 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. Arvestada riigitee arenguvajadustest tuleneva võimaliku ristprofiili elementide laiendamisega tee klassile vastavaks (vt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ edaspidi Normid) tabel 2.6, sh küvett (kraav) maantee püsivuse tagamiseks (Normide joonis 2.7).
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. Mitte kavandada hooned riigiteele lähemale kui planeeringualast lääne pool paiknevad elamud katastriüksustel Roosi vkt2 (tunnusega 43202:002:0013), Roosi vkt1 (tunnusega 43202:002:0012), Roosi vkt20 (tunnusega 43202:002:0029).
4. Planeeringus käsitleda vastavust üldplaneeringuga elamumaadele seatud põhilistele maakasutus- ja ehitustingimustele ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
5. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt. Riikliku teeregistri andmetel on kinnistul kaks mahasõitu: km 4,212 ja km 4,424 Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte planeerida. Planeeringuga on võimalik koostöös Maanteeametiga olemasoleva ristumiskoha nihutamine tingimusel, et uus asukoht vastab maanteede projekteerimismidides toodud nõuetele ja ei halvenda naaberkinnistutele juurdepääsuvõimalusi.
6. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted, vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Lisada riigitee ristmik planeeringualasse, kui osa terviklikust ruumilahendusest, ning kavandada ristmiku ümberehitus eelnevalt hinnatud kasvava/planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. Vajadusel ristmik kanaliseerida. Näha ette ohutud teeületused/ ohutussaartega teeületuskohad. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada Kabina ja Haaslava tee bussipeatustega. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10), kaasata planeeringu koostamise teedeinsener, kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku vaba ruumi nõuet vastavalt Normide punkt 5.2.7; tabel 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
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](#) lisas 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 kaitsevõõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega lõikuvaid tehnovõrke, tuleb nende paigaldamine näha ette kinnisel meetodil.
12. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademete 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 jalgteede 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 kaitsevõõndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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 peale planeeringu kehtestamist on kruntimise aluseks detailplaneering. Juhul kui kavandatud liikluslahendus eeldab kruntimist / ümber kruntimist peab liikluslahendus, kui osa planeeringu terviklikust ruumilahendusest, jääma planeeringuala sisse.

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

Lisad: Esitatud otsuse eelnõu ja planeeringu eskiis - väljavõte KSH eelhinnangust (kokku 2 faili).

Sama: kesk@terviseamet.ee leena.albreht@terviseamet.ee

Tuuli Veersalu
5305 0142
tuuli.veersalu@mnt.ee



VEETEDE AMET

Evelin Karjus
Luunja Vallavalitsus
evelin@luunja.ee

Teie 20.09.2017 nr 7-2/1512

Meie 05.10.2017 nr 6-3-1/2556

**Kabina külas Väike-Kabina maaüksuse
detailplaneeringu KSH algatamata jätmine**

Lugupeetud Evelin Karjus

Veeteede Ametil ei ole vastuväiteid Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse detailplaneeringu KSH algatamata jätmisele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Taivo Kivimäe
hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse
teenistuse juhataja-peadirektori asetäitja

Pärtel Keskküla
6205681, Partel.Keskkyla@vta.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / 620 5500 / eva@vta.ee / www.vta.ee
Registrikood 70002414