



MAANTEEAMET

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

Teie 19.09.2017 nr 7-2/1508

Meie 18.10.17 nr 15-2/17-00012/639

**Seisukohtade väljastamine Luunja vallas
Kabina külas Parkmetsa maaüksuse ja lähiala
detailplaneeringu koostamiseks**

Olete esitanud Maanteeametile seisukoha saamiseks Tartu maakonnas Luunja vallas Kabina külas Parkmetsa maaüksuse (katastritunnus 43202:003:0050) ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeering) algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmise otsuse eelnõu koos kavandatavate tegevuste keskkonnamõju eelhindanguga (Kobras AS töö nr 2017-098).

Planeeringu eesmärk on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine puhkemajandusliku ettevõtluse maast elamumaaks. Planeering on üldplaneeringut muutev. Maa-alal on varem tegutsenud Luunja Lastelaager. Üldplaneeringuga on planeeringuala osaliselt määratud tiheasustusega alasse ja osaliselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alasse. Vastavalt esitatud eelnõule (käesoleva kirja lisa) tuleb planeeringualal tagada Emajõe ja jõe kalda avalik kasutus, puhke- ja supluskohta rajamine ning veekogu kallasraja toimimine. Arvestada tuleb üldplaneeringuga maantee äärde kavandatud kergliiklusteega. Elamukruntidel tuleb maantee mõjuvööndis tagada normmüratasemed vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele. Planeeringu elluviimise kaasnab vajadus ehitada välja avalikult kasutatavad tehnovõrgud ja –rajatised ning teed.

Detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisel avalduvate võimalike mõjude kohta on koostatud KSH eelhindang. Eelhindangu käigus jõuti järeldusele, et planeeringu elluviimisel ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist. Maanteeamet nõustub esitatud keskkonnamõju eelhindangu ja sellele tugineva otsuse eelnõuga tingimustel, et 1) Vallavolikogu punktidenä välja toodud otsuseid täiendatakse punktiga KSH mitteamalgatamise kohta vastavalt eelhindangu tulemustele; 2) Maanteeamet ei võta endale kohustusi detailplaneeringuga kavandatu realiseerimisel tekkivate võimalike täiendavate keskkonnamõjude leevendamise osas (ülenormatiivne müra, võimaliku liigse sademevee ärajuhtimine jms).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22252 km 5,000-5,355, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. seisuga 487 a/ööp. Kiiruspiirang on 90 km/h. Planeeringualast mööda riigiteed ligikaudu 50 m lääne poole jääb Kabina 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.
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. Kuna puudub väljakujunenud hoonestusjoon, siis palume hooneid maantee kaitsevööndisse mitte kavandada.
4. Planeeringus käsitleda üldplaneeringuga elamumaadele seatud põhilistele maakasutus- ja ehitustingimustele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
5. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida. Planeeringuga on võimalik koostöös Maanteeametiga olemasoleva ristumiskoha nihutamine tingimusel, et uus asukoht vastab Maantee projekterimisnormides 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 bussipeatustega. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liiklulahenduse 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 vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekterimise normid“ lisa „Maantee projekterimisnormid“ (edaspidi Normid) 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 jalgtee sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vahele, 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 kaitsevõõndeid 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 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 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 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 (kokku 2 faili)

Tuuli Veersalu
5305 0142
tuuli.veersalu@mnt.ee