



Indrek Keskküla
Väike-Maarja Vallavalitsus
vv@v-maarja.ee

Teie 19.12.2014 nr 7.-1.4/1580

Meie 06.01.15 nr 15-2/14-00241/665

Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12 detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

Olete palunud Maanteeametil esitada lähteseisukohad Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12 katastriüksuse (92702:002:0011) detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu eesmärk on ca 1850 m² suuruse kaubanduskeskuse ehitamiseks maa-ala planeerimine.

Tutvudes detailplaneeringu esialgse skeemiga ning võttes aluseks „Teeseaduse“, „Tee projekteerimise normides“ (TSM 28.09.1999 määrus nr 55) sisalduvad „Maanteede projekteerimismõisted“ ja „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded“ (TSM 28.09.1999 määrus nr 59), esitame lähteseisukohad Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12 katastriüksuse (92702:002:0011) ja selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamiseks:

1. Detailplaneeringuala külgneb riigimaantee 22 Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva km 26,65-26,72, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2013. aastal 2764 autot/ööpäevas. Vastavalt „Teeseaduse“ § 13 on riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50 meetrit. Planeeritavaks tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek (TeeS §36).
2. Planeeringu joonisele tuleb kanda Riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhised teede numbrid ja nimetused, sealhulgas ka kohalikud teed (omavalitsuse halduses olevad). Detailplaneeringu joonistel tuleb näidata tee kaitsevööndid.
3. Planeeringu maa-alasse kaasata riigimaantee 22 planeeringualaga külgnemisel ja liikluskorralduse muutmise ning sademetevete ärajuhtimise planeerimiseks vajalikus ulatuses. Geoalus mõõdistada teekaitsevööndiga kattuv alal vähemalt 50 m planeeringualast väljapoole, et lahendada planeeritava ala liikluskorraldus ja sademetevete ärajuhtimine.
4. Riigimaantee kaitsevööndis hoonestuse planeerimisel arvestada nõutava külgnähtavusega projektkiirusel 50 km/h heal projekteerimise tasemel (Maanteede projekteerimismõisted Tabel 2.13). Sellest tulenevalt, lähemale kui 12 m sõidutee servast, hoonestust mitte kavandada.
5. Planeeringu koostamisele peab kaasama teede projekteerimise pädevust ja tegevusluba (Teeseaduse § 25¹ mõistes) omava spetsialisti, kes oskab hinnata olemasolevat ja perspektiivset olukorda, projekteerida liikluskorraldust ning lahendada teede, platside ehituseks ja maanteede liikluskorralduse muutmiseks vajalikud tööd. Teede osa

plaanilahenduse koostamisel lähtuda „Maanteede projekteerimismäärustest“, projektkiirusest 50 km/h ja üldjuhul heast projekteerimise tasemest.

6. Planeeringu seletavas osas märkida, et teede ja platside ehituse tehnilise projekti koostaja peab omama vastavat teehoiutööde tegevusluba (Teeseadus §25¹). Tehniline projekt kooskõlastada Maanteeametiga.
7. Kavandatava arendustegevuse tagajärjel muutub Pikk tn 12 (92702:002:0011) mahasõidu liikluskoormus võrreldes olemasoleva elumumaa mahasõidu liikluskoormusega. Seetõttu palume detailplaneeringu koosseisus lahendada planeeringuala liikluskorraldus ja koostada liikluskorralduse joonis arvestades alljärgnevate tingimustega:
 - 7.1. Planeerida kaubanduskeskusele juurdepääs riigimaanteelt 22 ühe mahasõiduteega.
 - 7.2. Arendustegevusest tulenev mahasõidutee liikluskoormuse oluline tõus ei tohi halvendada liiklusohutust riigimaanteedel. Liikluskorraldus lahendada arvestades olemasoleva riigimaantee liikluse ja planeeritava arendustegevuse liiklussagedusega.
 - 7.3. Joonisel näidata eristatavalt olemasolevad ja planeeritavad liikluskorraldusvahendid, rajatised, katted jm tee-elementid.
 - 7.4. Arvestada olemasolevate ja planeeritava teede külgnähtavuse, mahasõitude ja ristumiste ristumisnähtavuse tagamisega.
 - 7.5. Näidata planeeringu kontaktvööndi või asendiplaani joonisel planeeringuala vahetus läheduses kehtestatud, algatatud ja koostamisel olevate planeeringute liikluslahendused ning riigimaanteed. Arvestada kontaktvööndi planeeringute liikluslahendustega.
 - 7.6. Planeeritava kaubanduskeskuse küllastajate ja teenindava transpordi parkimine lahendada planeeringualal lähtudes parkimiskohtade vajaduse arvutusest. Lahenduse koostamisel arvestada, et riigimaantee ääres on parkimine keelatud.
 - 7.7. Lahendada kergliiklejatele ohutu liiklemine riigimaantee 22 külgneval maa-alal väljaspool riigimaantee transpordimaad. Planeeritavad jalgteed siduda olemasolevate või planeeritavate jalgteedega.
8. Planeeringu seletavas osas ja vertikaalplaneerimise joonistel käsitleda sademevete ärajuhtimist ning selleks kavandatavaid toiminguid planeeritava ala ja riigimaantee kaitsevööndi vahelises kattavas tsoonis. Detailplaneeringu elluviimisel ei tohi halveneda riigimaantee 22 katetelt sademevete ärajuhtimine.
9. Detailplaneeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud. Tehnovõrke riigimaantee teemaale mitte planeerida. Juhul, kui detailplaneeringu koosseisus kavandatakse teemaaga ristuvaid tehnovõrke, tuleb detailplaneeringu koostamise käigus täpsustada nende paigutamise tehnilised tingimused.
10. Planeeringu seletavas osas sätestada tingimus, et planeeringu elluviimisel peab ehitustehnika ja materjali veod korraldama olemasolevate mahasõitude kaudu. Riigimaantee transpordimaal materjalide laadimine ja ladustamine on keelatud.
11. Arvestada, et enne ehitustööde algust peab Maanteeametiga kooskõlastama kõik riigimaantee kaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised tööprojektid.

12. Kõigi arendustegevusest tingitud teede, platside ja mahasõitude ehituse ning

liikluskorralduse muudatuste väljaehitamise kulud kannab planeeringu elluviimisest huvitatud isik. Planeeringu seletavas osas sätestada ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb välja ehitada enne arendusalale mistahes kasutusloa väljastamist.

13. Digitaalsed joonised peavad olema teostatud L-EST 97 koordinaatsüsteemis. Joonistel tuleb kasutada leppemärke vastavalt „Ehitusseaduse“ § 20 lõike 4 alusel majandus- ja kommunikatsiooniministri poolt 27. augusti 2007. a kehtestatud määrusele nr 70 „Ehitusgeodeetiliste uurimistööde tegemise kord“.

Planeeringu joonistel ja/või seletuskirjas peavad olema kajastatud kõik esitatud tingimused.

Planeeringut käsitlev töö tuleb eelnevalt läbivaatamiseks (seletav osa doc/pdf ning joonised dwg/dgn formaadis) saata aadressil marge.kelgo@mnt.ee ning pärast positiivse vastuse saamist esitada Maanteeametile lõpliku kooskõlastuse saamiseks. Käesolevate tingimuste selgitamiseks, täpsustamiseks ja võimalike lahenduste aruteluks pöörduda samal aadressil.

Järelevalvet „Teeseaduse“ ning käesoleva kirjaga esitatud tingimuste täitmise üle planeeritaval alal riigimaantee teekaitsevööndiga kattuvastsoonis teostab Maanteeamet sama seadusega kehtestatud korras.

Käesolev kiri lugeda Lääne-Virumaal Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Pikk tn 12 kinnistule kaubanduskeskuse planeerimist käsitleva töö lahutamatuks osaks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

projektijuht planeeringute menetlemise talituse juhataja ül.

Marge Kelgo

630 4860

Marge.Kelgo@mnt.ee