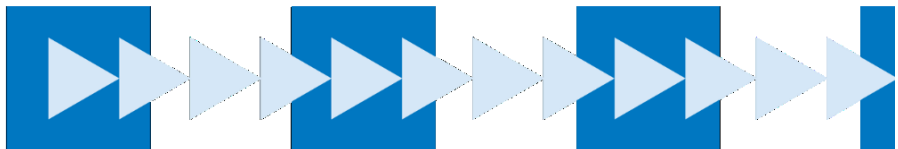




TRANSPORDIAMET



Juhend

Krundijaotuskava- ja servituudi seadmise plaani koostamise nõuded

TRANSPORDIAMET 2023

KRUNDIJAOTUSKAVA- JA SERVITUUDI SEADMISE PLAANI KOOSTAMISE NÕUDED

KT_025_J20_r1

Kinnitamine: 16.11.2023 nr 1.1-1/23/208

Koostaja: Taavi
Tõnts

1/8

SISUKORD

1. EESMÄRK.....	1
2. MÕISTED JA LÜHENDID	1
3. KÄSITLUSALA	1
4. OSAPOOLED JA VASTUTUS.....	2
5. SEOTUD DOKUMENDID.....	2
6. KRUNDIJAOTUSKAVA.....	2
Lisa 1 Krundijaotuskava asendiplaani näidis.	6
Lisa 2 Krundijaotuskava näidis	7
Lisa 3 Krundijaotuskava koondtabeli näidis	8

1. EESMÄRK

Käesoleva juhendiga kehtestatakse krundijaotuskava ja servituudi seadmise plaani (edaspidi **krundijaotuskava**) koostamise nõuded riigiteede ehitusprojektide koostamiseks.

1.1. Juhendi sihtrühm

Juhend on mõeldud kasutamiseks teede projekteerimise projektijuhtidele ning maanteede projekteerijatele jt. Seda võivad kasutada ka teised teomanikud.

1.2. Juhendi huvigrupid

Tee omanikud, liiklejad, ümbritsevate teemaade omanikud jt seotud osapooled.

2. MÕISTED JA LÜHENDID

- 2.1. **TRAM** – Transpordiamet
- 2.2. **KOV** – Kohalik omavalitsus

3. KÄSITLUSALA

Käesoleva juhendiga käsitletakse teede ehitamiseks vaja mineva maa omandamisega ja servituutide seadmisega seonduvat. Esitatud põhimõtteid tuleb rakendada nii uute teede kavandamisel kui ka olemasolevate teede rekonstrueerimisel jm teehoiutöödel kus on vajalik maa omandamine või servituutide seadmine.

Riigivara kasutamiseks andmist ühtsetel alustel reguleerib Riigivara kasutamiseks andmise kord.

KRUNDIJAOTUSKAVA- JA SERVITUUDI SEADMISE PLAANI KOOSTAMISE NÕUDED

KT_025_J20_r1

Kinnitamine: 16.11.2023 nr 1.1-1/23/208

Koostaja: Taavi
Tõnts

2/8

4. OSAPOOLED JA VASTUTUS

Osapool	Vastutus protsessi raames
Taavi Tõnts	töörühma juht
Sülvi Seppel-Hüvonen	töörühma liige
Tauno Seepter	töörühma liige
Karel Kask	töörühma liige
Kaie Kruusmaa	töörühma liige
Tiit Vunk	töörühma liige

5. SEOTUD DOKUMENDID

Õigusaktid

- [Tee projekteerimise normid](#)
- [Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus](#)

Juhendid

- [Riigitee ja selle koosseisu kuuluva rajatise ehitamiseks ja hooldamiseks vajaliku transpordimaa määramise juhend](#)

6. KRUNDIJAOTUSKAVA

6.1. Krundijaotuskava üldosa

- 6.1.1. Krundijaotuskava eesmärk on määrata täiendav maavajadus tee ehitusprojekti realiseerimiseks või olemasoleva teemaa õiguspäraseks kasutamiseks, sh:
 - 6.1.1.1. Teemaa omandamise või servituudi seadmise vajadus, tuues eraldi välja riigiteede ja mitteriigiteede vajadused;
 - 6.1.1.2. Teeservituutide vormistamise vajadus eraomanikele juurdepääsuks üle naaberkinnistu (asjaõigus);
 - 6.1.1.3. Teede toimimiseks mittevajalikust maast katastriüksuse moodustamine üleandmiseks Maa-ametile;
 - 6.1.1.4. Tehnovõrkude ümbertõstmisel servituutide seadmise vajadus.
- 6.1.2. Krundijaotuskava on tee ehitusprojekti realiseerimiseks ja teehoiuks vajaliku kinnisasja avalikes huvides omandamise või piiratud asjaõiguse seadmise plaan ning ehitamise järgselt mittevajalikuks jääva maa korraldamise kava koos koondtabeliga.
- 6.1.3. Tehniliselt vajaliku teemaa ja/või isikliku kasutusõiguse ala määramisel arvestada minimaalse vajaliku alaga, mis võimaldab projektiga kavandatava tee ja tee toimimiseks vajalike rajatiste rajamist ja tehnovõrkude rajamist ning tee hooldamist kogu teemaa laiuses (vt p.5 juhend).
- 6.1.4. Tehniliselt vajaliku teemaa määramine teha Maa-ameti poolt kontrollitud katastriüksuse piiri andmete alusel.
- 6.1.5. Krundijaotuskava koosseisus esitada krundijaotuskava asendiplaan (Lisa 1), krundijaotuskava joonis (Lisa 2) ja krundijaotuskava koondtabel (Lisa 3) vastavalt punktides 6.2, 6.3 ja 6.4 toodud nõuetele.

KRUNDIJAOTUSKAVA- JA SERVITUUDI SEADMISE PLAANI KOOSTAMISE NÕUDED

KT_025_J20_r1

Kinnitamine: 16.11.2023 nr 1.1-1/23/208

Koostaja: Taavi
Tõnts

3/8

- 6.1.6. Servituudi seadmise vajadusel nimetada joonis servituudi seadmise ala plaaniks ja ala suurus nimetada servituudi ala suuruseks ning servituudialad tähistada eri värviga.
- 6.1.7. Krundijaotuskava koostajal on kohustus peale krundijaotuskava valmimist teha muudatusi krundijaotuskavas tellija poolt määratud mahu ja tähtajal juhul, kui muutmise vajadus ilmneb maaomanikega läbirääkimiste pidamisel maa omandamise/servituudi seadmise käigus, sh peale lepingu lõppemist kuni garantiiaja lõpuni.

6.2. Nõuded krundijaotuskava asendiplaanile

- 6.2.1. Projekteeritud lõigu asendiplaan vormistada ortofotol mõõtkavas 1:10 000 (tiheasustusalal või ristmike ja rajatiste projektide puhul 1:5 000), kuhu on kantud järgnev informatsioon (Lisa 1):
 - 6.2.1.1. Projektlahendust iseloomustav informatsioon (projekteeritud maanteed, kogujateed, kergliiklusteed, likvideeritavad teelõigud, sillad, viaduktid, müratõkkerajatised jms);
 - 6.2.1.2. Projektlahendusega hõlmatud ja käsitletava lõiguga piirnevate katastriüksuste piirid ja reformimata maaüksused. Kinnisasjad ja reformimata maaüksused tähistada positsiooni numbritega vastavalt Lisa 1;
 - 6.2.1.3. Tuua eraldi välja ehitamise järgselt TRAM-le mittevajalike maade krundijaotused koos positsiooni numbritega;
 - 6.2.1.4. Käsitletava teelõigu ümbruses paiknev teedevõrk tähistada omandi põhiselt (nt kohalikule omavalitsusele kuuluvad teed, eraomand jne) erinevate värvidega vastavalt Lisa 1;
 - 6.2.1.5. Tee alguse ja lõpu suunad (vt Lisa 1 näidis);
 - 6.2.1.6. Plaanil kasutatud tingmärkide loetelu koos selgitusega.

6.3. Nõuded krundijaotuskava joonisele

- 6.3.1. Krundijaotuskava joonis vormistada A3 formaadis ühele joonisele kus lisaks ortofotole on loetavalt näha ka geoalus (Lisa 2) ning see peab koosnema järgnevatest osadest:
 - 6.3.1.1. väljavõte plaanilisest lahendusest (sh tehnovõrgud jms) mõõtkavas 1:500 kuni 1:1 000 (vajadusel ka 1:2 000), kuhu on kantud järgnev asjassepuutuv informatsioon:
 - a) positsiooni number, katastriüksuse lähiaadress ja tunnus;
 - b) projekteeritud tee telg;
 - c) piketaaz;
 - d) projekteeritud tee katte servad;
 - e) mulde ülemine ja alumine serv (kraavita lahenduse puhul);
 - f) mulde ülemine serv, kraavi telg, kraavi välimine serv (kraaviga lahenduse puhul);
 - g) likvideeritavad ja/või kavandavad mahasõidud, piirded, aiad, läbipääsud, hekid, truubid, tehnovõrgud, kergliiklusteed;
 - h) eelvoolude ja kraavide puhastamise vajadusega alad;
 - i) projektiga kavandavad müratõkkerajatised (asjakohasel juhul näidata kaugus lähematest hoonetest);
 - j) metsloomade tee pääsu takistamiseks kavandatud tarad ja piirded;
 - k) kinnistult raadatavad puud, põõsad;
 - l) kavandatud haljastus;
 - m) olemasolev teekaitsevööndi piir;
 - n) projekteeritud tee teekaitsevööndi piir;
 - o) katastriüksuse piirid (pideva joone stiiliga);
 - p) äralõike piir ja äralõigete ulatus (viirutusega – joonestada suletud polügoonina). Äralõikel tuleb viirutada reaalselt tehniliselt vajalik maa ja eraldi viirutusega maa,

KRUNDIJAOTUSKAVA- JA SERVITUUDI SEADMISE PLAANI KOOSTAMISE NÕUDED

KT_025_J20_r1

Kinnitamine: 16.11.2023 nr 1.1-1/23/208

Koostaja: Taavi
Tõnts

4/8

mis tuleb alles jäävast katastriüksusest selle kuju või paiknemise tõttu ära lõigata ja moodustada eraldi maaüksusena, kuid mis ei ole tee jaoks tehniliselt vajalik;

- q) äralõike pindala (m^2);
- r) riigi omandis oleva maa puhul moodustatavate üksuste piirid ja ulatus (viirutusega);
- s) eraomandis olevate maade korral märkida asjakohasel juhul äralõike laius olemasolevast katastriüksuse piirist arvestades;
- t) tuua eraldi välja tee ehituse realiseerimiseks vajalike kolmandatele isikutele rajatavate teede aluse maa vajadus ja tähistada positsiooni numbritega (vajadus selgitakse projekti käigus);
- u) väljavõttel kasutatud tingmärkide loetelu koos selgitustega.

6.3.1.2. Maaüksust puudutavad andmed lisada tabelina krundijaotuskava joonisele, millesse kanda järgnev informatsioon:

- a) positsiooni number;
- b) katastriüksuse tunnus ja lähiaadress;
- c) katastriüksuse/maaüksuse pindala (ha/m^2);
- d) äralõike pindala (m^2). Mitme eraldi äralõike puhul tuleb anda äralõike pindalad iga äralõike kohta eraldi;
- e) kasutusõiguse seadmiseks vajalik servituudiala pindala (m^2);
- f) omandivorm (eraomand, munitsipaalomand või riigiomand);
- g) äralõike põhjus ja kinnistul projektiga kavandatud tegevuste kirjeldus (nt kergliiklustee rajamine, kraav, müratõke vms).

6.4. Nõuded projekteeritava lõigu krundijaotuskava koondtabelile

6.4.1.1. Krundijaotuskava koondtabelisse kanda järgnev informatsioon loetelus toodud järjestuses (Lisa 3):

- a) positsiooni number lõigu asendiplaanilt;
- b) kinnistu registriosa number;
- c) katastriüksuse tunnus;
- d) katastriüksuse lähiaadress;
- e) asustusüksus;
- f) katastriüksuse sihtotstarve;
- g) katastriüksuse/maaüksuse pindala (ha/m^2);
- h) mõõdistusviis;
- i) TRAM äralõige, m^2 ;
- j) KOV äralõige, m^2 ;
- k) KOV äralõige, mida omandab TRAM, m^2
- l) äralõike põhjus;
- m) reformimata riigimaa puhul ja riigi omandis olevast maast moodustatavate üksuste pindala (m^2);
- n) kolmandale isikule rajatava tee (sulgemistest tingitud uued juurdepääsud, kohalikud teed, mitte riigitee tunnustega teed, jms) äralõike pindala (m^2);
- o) kolmandate isikute maadele rajatavate tehnorajatiste või ehitiste tarbeks maade kasutuselevõtuks (isiklik kasutusõigus, reaalservituut) vajalikud kasutusala pindalad (m^2);
- p) omandivorm (eraomand, munitsipaalomand või riigiomand).

KRUNDIJAOTUSKAVA- JA SERVITUUDI SEADMISE PLAANI KOOSTAMISE NÕUDED			
KT_025_J20_r1	Kinnitamine: 16.11.2023 nr 1.1-1/23/208	Koostaja: Taavi Tõnts	5/8

6.5. Vormistamine.

- 6.5.1. Krundijaotuskava vormistada digitaalselt, joonised AutoCad (*.dwg) või MicroStation (*.dgn) ja Adobe (*.pdf) kujul, tabelid MS Excel (*.xls) ja Adobe (*.pdf) kujul.
- 6.5.2. Iga maaüksuse positsiooni (POS) info (äralõike piir, tunnus, POS nr) esitada eraldi kihil (*level*).
- 6.5.3. Äralõige tähistada pidevjoonega ja suletud polügoonina.
- 6.5.4. Piiride jooned peavad olema sirged, st raadiusega joonetüüpe ei tohi kasutada.
- 6.5.5. Äralõike viirutuse kujutamiseks kasutada viirutust (*Pattern name ANSI31*) ja viirutuse samm (*Hatch Pattern Scale*) valida vastavalt joonise mõõtkavale, et joonis jääks arusaadav ja loetav.

KRUNDIJAOTUSKAVA- JA SERVITUUDI SEADMISE PLAANI KOOSTAMISE NÕUDED

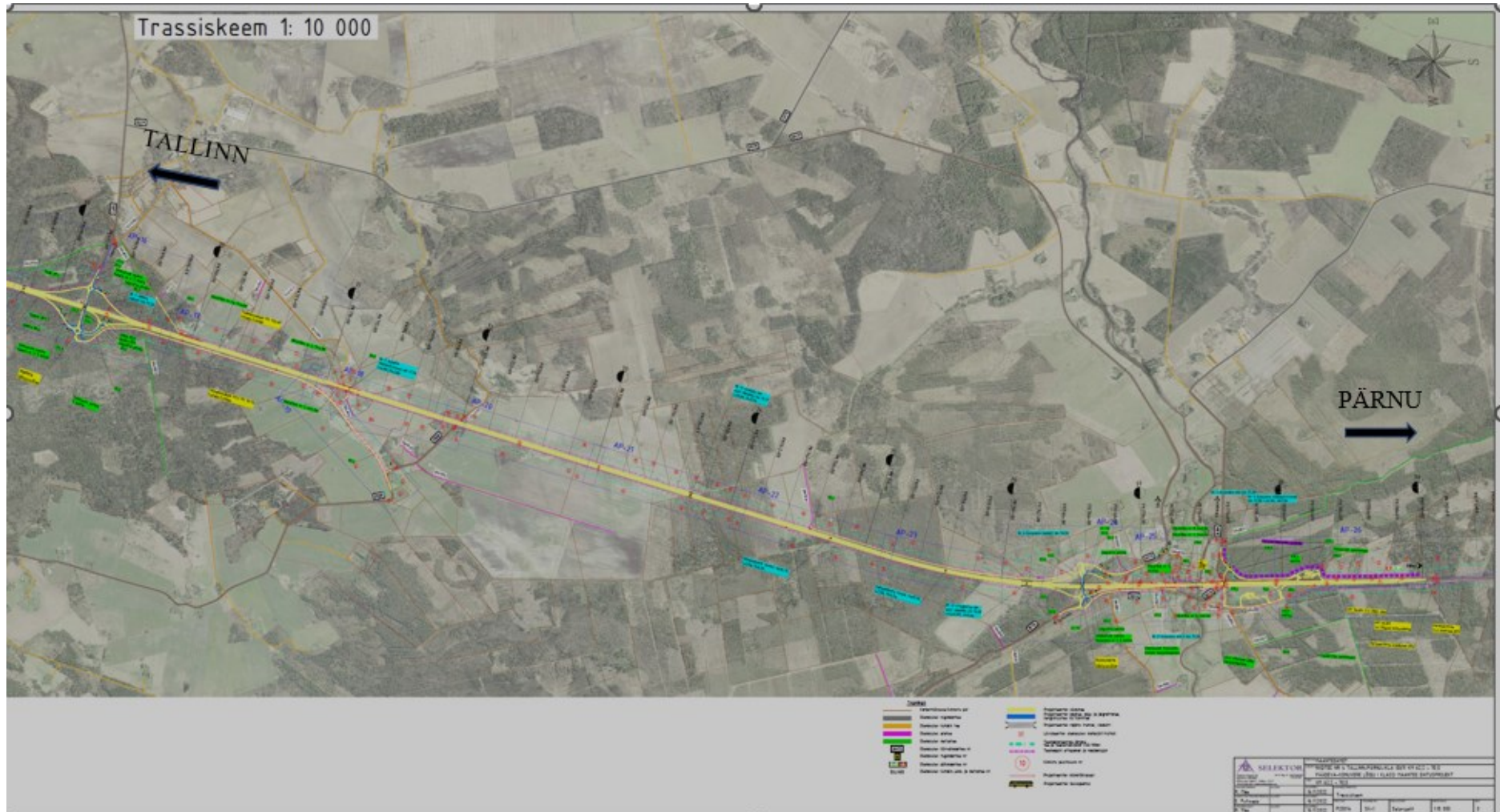
KT_000_K0_J00_r1

Kinnitamine: {kuupäev} nr {viit}

Koostaja: Taavi
Tõnts

6/8

Lisa 1 Krundijaotuskava asendiplaani näidis.



KRUNDIJAOTUSKAVA- JA SERVITUUDI SEADMISE PLAANI KOOSTAMISE NÕUDED

KT_025_J20_r1

Kinnitamine: 16.11.2023 nr 1.1-1/23/208

Koostaja: Taavi
Tõnts

7/8

Lisa 2 Krundijaotuskava joonise näidis



