



TRANSPORDIAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee
Tallinna tn 10
93819, Kuressaare, Saare maakond

Teie 18.09.2025 nr 5-2/5098-1

Meie 14.10.2025 nr 7.2-2/25/15801-2

**Seisukohtade väljastamine Roomassaare
sadama laiendamine maismaa-alal
detailplaneeringu koostamiseks**

Austatud pr Kallas

Olete taotlenud algatamise eelselt seisukohti Kuressaare linnas Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) koostamiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu kohta.

Planeeringuala suurus on ca 13,1 ha ja see hõlmab Kuressaare linnas Kullimäe tee 3a (katastritunnus 71401:001:3288, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 66140 m²), Kullimäe tee 1a (katastritunnus 34901:001:0252, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 17571 m²), Kullimäe tee 1 (katastritunnus 34901:016:0035, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 11672 m²) ja Roomassaare tee 6d (katastritunnus 34901:016:0033, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 7249 m²) katastriüksuseid ning osaliselt Roomassaare tee 12 (katastritunnus 71401:001:3156, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 40%, transpordimaa 10%) ja Roomassaare tee 10c (katastritunnus 34901:016:0080, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 3910 m²) katastriüksuseid.

Planeeringu eesmärgiks on Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal, ehitusõiguse määramine lao- ja tootmishoonete püstitamiseks, päikesepaneelide ja vertikaalsete tuulegeneraatorite paigaldamiseks ning sadamevee puhastussüsteemi rajamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 76 Kuressaare ringtee km 0-070 ning asub Kuressaare lennuvälja lähiümbruses. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 813 autot.

Oleme andnud seisukohad samale planeeringualale sama eesmärgiga planeeringu koostamiseks 25.04.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/5341-2 „Seisukohtade väljastamine Kuressaare linnas Roomassaare tee 12, Kullimäe tee 3a, Kullimäe tee 1a ja Kullimäe tee 1 kinnistutel detailplaneeringu koostamiseks“. Käesoleva kirja väljastamisega muutuvad varem väljastatud seisukohad kehtetuks.

Lähtudes KeHJS § 33 lg 6 ei ole Transpordiametil vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmise otsusele.

Võttes aluseks lennundusseaduse (LennS), ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „[Tee projekteerimise normid](#)“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Lennundusseaduse § 35 lõike 2¹ alusel on Transpordiametil õigus detailplaneeringu kooskõlastamisel väljastada lennuohutusnõuetest lähtuvaid tehnilisi tingimusi ja seada kitsendusi. Planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja vahetus läheduses, seetõttu tuleb detailplaneeringus arvestada nii kõrguspiirangutega kui ka kaitsevööndist tulenevate tegevuspiirangutega, mis on loetletud lennundusseaduse § 35² lõikes 3 (näiteks on detailplaneeringu eskiislahenduses (Lisa 1) väikelaevade talvehoiu ja hoolduse ala planeeritud paika, kus kõrguspiirang on 8 meetrit). Tootmishoonetele, millega kavandatakse eeltoodud keelatud tegevusi, rajamiseks me nõusolekut ei anna.
2. Kõrguspiirangute osas tuleb arvestada, et neid ei tohi läbida ei kavandatavad ehitised, nende rajamiseks kasutatav tehnika (kraanad) ega kõrghaljastus.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb valida sellised, millest tulenev peegeldus läheneva õhusõiduki pilooti ei pimestaks.
4. Vertikaalsete tuulikute paigaldamisel tuleb jälgida kõrguspiiranguid ja võimalikku mõju maanduvatele ja õhkutõusvatele õhusõidukitele (turbulents jms) ning normide § 63 toodud nõudeid õhuliinidele ja mastidele (sh mastide ja elektrituulikute kaugusega teekatte servast).
5. Katastriüksusele Roomassaare tee 12 (71401:001:3156) jäävad navigatsioonimärgid (nr 963 ja nr 964) moodustavad Roomassaare sadama sihi (vt <https://nma.vta.ee/aton/3138/>). Vastavalt meresõiduohutuse seaduse § 48 lg 1 on Transpordiametil õigus piirata ehitustegevust, kui see kahjustab meresõiduohutust.
6. Planeeringualale on tagatud juurdepääs kohalikult Kullimäe teelt (3490405) ja riigitee nr 76 Kuressaare ringtee kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
7. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik(ud) planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Vajadusel kavandada ristmiku ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. 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).
8. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd ja LennS § 34¹ kohane lennuvälja kaitsevöönd.
9. Teekaitsevööndis 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.
10. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
11. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute (nende olemasolul) lahendustega.
12. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 12.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 12.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest

ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.

13. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
14. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
15. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
16. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
17. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Planeeringus näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad. Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
18. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. 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 seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
19. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. 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 või rajatise ehitamise alustamist/ehitamise alustamise teatise esitamist.
20. Planeering tuleb Transpordiametiga kooskõlastada, seisukoha annavad lennundusteenistus, merendusteenistus ja planeerimise osakond ühises kirjas.
21. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
22. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
23. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
24. 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 hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

25. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marje-Ly Rebas

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: 1. Planeeringu eskiis

Andres Lainoja

5783 7109 andres.lainoja@transpordiamet.ee

Tiit Palgi

524 3875 tiit.palgi@transpordiamet.ee

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee