



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

Teie 23.07.2024 nr e-kiri

Meie 16.09.2024 nr 7.2-2/24/10078-4

Seisukohad Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud seisukohti Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringu (katastritunnus 71401:001:0338, edaspidi *planeering*) koostamiseks.

Planeering on algatatud Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 2-3/1499. Transpordiameti eellane Maanteeamet andis 23.07.2019 kirjaga nr 15-2/19/30590-2 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtisid kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, kaotasid kehtivuse 2021. aastal ning seetõttu taotlesite 07.06.2024 kirjaga nr 5-2/3252-1 Transpordiametilt uued seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelamute ja korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

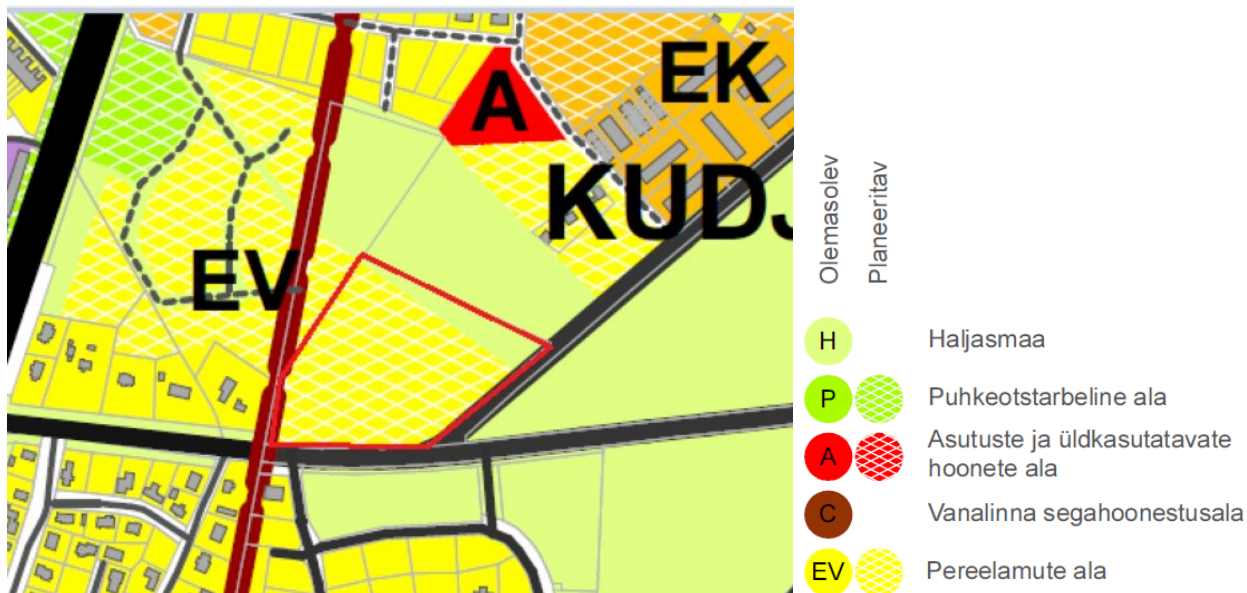
Planeeritav ala jääb osaliselt riigitee nr 21139 Kuressaare-Marientali tee km 1,24-1,34 kaitsevööndisse. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 583 autot.

Taotlusele 03.07.2024 vastuseks saadetud kirjas nr 7.2-2/24/10078-2 selgitasime, et ligikaudu pool planeeringualast jääb Kuressaare lennuvälja lähiümbruse kaitsevööndisse, kus lennundusseaduse § 35 prim 2 lg 3 punkti 10 kohaselt on keelatud planeerimis- ja ehitustegevus ilma Transpordiametiga kooskõlastamata ning punkti 13 kohaselt on keelatud uute elamurajoonide ehitamine. Kirja saatmise hetkel puudus meil teadmine kas endist Lennuametit (1. jaanuaril 2021 ühinesid Veeteede Amet, Lennuamet ja Maanteeamet Transpordiametiks) on eelnevalt planeeringu menetlusse kaasatud. Me ei nõustunud taotlusele lisatud planeeringu eskiislahendusega, palusime see viia lennundusseadusega kooskõlla ning taotleda seejärel uuesti Transpordiametilt seisukohad planeeringu koostamiseks.

23.07.2024 saatis Saaremaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialisti Piret Paiste meile e-kirja, milles selgitas, et tegemist ei ole uue elamurajooni ehitamisega, kuna Ida-Niidu ja Kudjape elamurajoonid on planeeritud Kuressaare linna ja Kaarma valda üldplaneeringus ja kõigis arengukavades ning „*elamuehituse arendustegevus on toimunud selles kaitsevööndis iga-aastaselt ja lennuväljale ka tunduvalt lähemal*“. Valla hinnangul on tegu olemasoleva elamurajooni jätkuva väljaarendamisega.

Palusime valla esindajal saata alal kehtivale üldplaneeringule (2012. kehtestatud Kuressaare linna

ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering) Lennuameti poolt antud kooskõlastus ning – nende olemasolul – Lennuameti poolt eelnevalt väljastatud seisukohad Pihla detailplaneeringu koostamiseks. 05.08.2024 saatsite koopia Saare Maavalitsuse 26.10.2011 kirjast nr 12-2162-2, kus on viide Lennuameti poolt Kuressaare linna ja Kaarma valla üldplaneeringule antud kooskõlastusele ning teavitaste, et detailplaneeringu menetlusedokumentide hulgas Lennuameti varasemale kaasamisele viitavaid dokumente ei ole. 09.09.2024 saatsite koopia 02.12.2010 saadetud kirjast (Lisa 1), millega Lennuamet kooskõlastas Kuressaare linna ja Kaarma valla üldplaneeringu. Üldplaneeringus (väljavõtte allpool) on Pihla kinnistu planeeritud maakasutuse juhtotstarve suures osas pereelamute maa ja väikeses osas olemasolev puhkeotstarbeline ala. Üldplaneeringus on näidatud Kuressaare lennuväli ja toodud välja sellest tulenevad piirangud.



Joonis 1. Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust

Võttes aluseks uued teatavaks saanud asjaolud, 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. Juurdepääsuna kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee nr 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee km 1,428. Ristumiskohalt tuleb tagada juurdepääs Pihla tee 69 kinnistule. Täiendava ristumiskoha planeeringualale juurdepääsuks võib kavandada riigitee nr 21139 Kuressaare-Marientali tee km 1,25, nagu näidatud Lisas 2 olevas eskiisis.
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmikud planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku väljaehitamise/ümberehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Kavandada riigitee nr 21133 km 1,428 asuva ristmiku ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. Ristmikule näha ette ohutud teeületused/ohutusskaartega teeületuskohad. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega.

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).

3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
4. 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 ja parklad

kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.

5. Kuna planeeringuala jääb osaliselt Kuressaare lennuvälja lähiümbruse kaitsevööndisse, soovitame teha lennunduslase riskianalüüsi, mis näitaks ära, kui suur on planeeringualal lennuõnnetuse toimumise tõenäosus.
6. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda – nende olemasolul – kontaktalas paiknevate planeeringute lahendustega.
7. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 7.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 7.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
9. 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).
10. 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.
11. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
12. 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 niiskusréžim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
13. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed (riigitee ristumiskohad) 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. Vastav tingimus lisada
14. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
15. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

16. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (piire, hekk, tehnoajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
17. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
18. 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.
19. 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. Koopia Lennuameti kirjast

2. JN100_Põhijoonis_Saaremaa_Kudjape_Pihla_DP_08.05.2024.pdf

Andres Lainoja

57837109, andres.lainoja@transpordiamet.ee

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee