



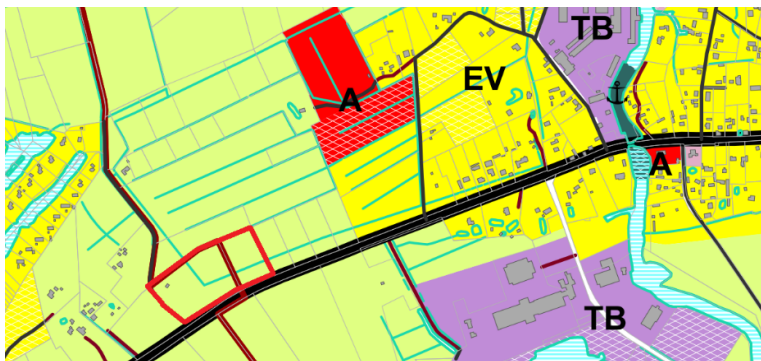
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaaavald.ee

Teie 31.10.2023 e-kiri

Meie 30.11.2023 nr 7.2-2/23/22796-2

**Seisukohtade väljastamine Mändjala küla
Ohaka tee 2 ja Nasva aleviku Sõrve mnt 70 ja
Teeääre katastriüksuste detailplaneeringu
koostamiseks**

Taotlete seisukohti Mändjala küla Ohaka tee 2 ning Nasva aleviku Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksuste detailplaneeringu (katastritunnused vastavalt 71401:001:3425, 71401:001:0853 ja 71401:001:0852, 100% maatulundusmaa, edaspidi planeering) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud. Kuressaare ja lähiümbruse üldplaneeringu järgi on tegemist haljasmaaga (joonis 1).



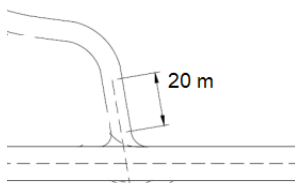
Joonis 1. Väljavõte Kuressaare ja lähiümbruse üldplaneeringust (koostatava planeeringu ala näidatud punase joonega)

Planeeringu eesmärgiks on kinnistute jagamine ning elamute ja abihoonete rajamine. Eskiisiga kavandatakse kaheksa üksikelamu rajamist. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre km 8,05-8,30. Riigitee 2022. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 3107 autot.

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

1. Planeeringu eskiislahendusega on kavandatud kogujatee, mis ühendatakse riigitee km 8,053 olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasolev mahasõit teenindab maatulundusmaad ning meile teadaolevalt on piirkonnast ka Aduni (KÜ 71401:001:1577) ja Pekri (KÜ 34801:008:0426) kinnistute omanikud avaldanud soovi võtta kinnistud kasutusele elamumaana. Uuele elamupiirkonna ristmikule (üle 20 sõiduki ööpäevas) kehtivad rangemad nõuded võrreldes maatulundusmaa mahasõiduga. Km 8,053 asukohta ei ole võimalik rajada planeeritava

elamupiirkonna teenindamiseks ristmikku, kuna asukoht on vastuolus normide lisa 1 tabeliga 17: üle 20 sõiduki ööpäevas ristmike minimaalne vahekaugus tugimaanteel AKÖL 1501-6000 on minimaalselt 250 meetrit. Tugimaantee funktsiooni ja asulavälise liikluskeskkonna tõttu on sobilik ristmiku kavandamisel kohaldada norme, mille järgi on ristmik võimalik rajada riigitee km 8,02-8,03 vahemikku (Sõrve mnt 68 kinnistu). Ristmikult tuleb tagada juurdepääs ka Pekri ja Oidu kinnistutele, kuna nendele kinnistutele ei ole võimalik rajada normide kohast ristmikku ka siis, kui aastane keskmine liiklussagedus jääks alla 20 sõiduki ööpäevas. Kohaliku tee ristmiku projekteerimisel on minimaalselt vajalik projekteerida 20 meetri pikkune ühisosa (vt joonis 2) riigiteega võimalikult risti, Pekri ja Oidu kinnistute suunaline lahknemine paremale võib toimuda minimaalselt ristmiku pöörderaadiuse lõpust (u 10 m riigitee katte servast). Meie hinnangul on sobilik rajada kogujatee Tiigi tänavast kuni Ohaka teeni, kuna võimaliku ristmiku asukohas on Sõrve mnt 68 kinnistule väljastatud ehitusluba päikeseelektrijaama rajamiseks, mille ehitusprojekti järgi on vaba ruumi ulatus 10 meetrit teekatte servast. Selgitame, et km 8,053 olemasoleva ristumiskoha kaudu saab planeerida kuni 20 sõiduki ööpäevas liiklussagedusega tegevusi, mis sisuliselt tähendab tupikteed üksikute eluasemekohtadeni.



Joonis 2. Kohaliku tee ristmiku põhimõtteline skeem

2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. 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, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
5. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
6. 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.
7. 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.
8. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud riigitee ristmik tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise

alustamise teatise esitamist. Kui riigiteele soovitakse rajada ristmik liiklussagedusega üle 20 sõiduki ööpäevas, siis peame vajalikuks, et planeeringu koostamise käigus sõlmitakse Sõrve mnt 68 kinnistu omanikuga õiguslikult siduv eelkõkkulepe ristmiku rajamiseks.

9. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
10. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Võttes aluseks „[Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöodele teede projekteerimisel](#)“ p 2.3, soovitame mõõdistusala laiuks 50 meetrit tee teljest, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.
11. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
12. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
13. 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](#)“ lisa 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.
14. 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)

Marek Lind

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: detailplaneeringu lahenduse eskiis algatamiseks

Anna Palusalu

58507716, Anna.Palusalu@transpordiamet.ee