



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 28.08.2024 EHR menetlus 447549

Meie 18.09.2024 nr 7.1-2/24/14879-2

**Sikassaare küla, Tammemetsa kinnistu
kaubandushoone ehitusloa eelnõu
kooskõlastamata jätmise**

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Saare maakonna Saaremaa valla Sikassaare küla Tammemetsa kinnistu ehitusloa eelnõu (menetlus nr 447549). Ehitusluba hõlmab järgmisi ehitisi:

1. kaubandushoone (EHR kood 121427472),
2. tuletõrjeveemahuti (EHR kood 221465761),
3. parkla ja kõnnitee (EHR kood 221465907),
4. infopost (EHR kood 221465912),
5. lipumastid 3 tk (EHR kood 221465936),
6. elektriautode laadimisseade (EHR kood 221466720),
7. reoveekanaliseerimine (EHR kood 221466836),
8. sademevee kanalisatsioon (EHR kood 221466878),
9. tuletõrjehüdrant (EHR kood 221467050),
10. kõnni- ja kergliiklustee (EHR kood 221467381),
11. sissesõidutee parklasse (EHR kood 221467564),
12. sõidutee parklasse (EHR kood 221467578),
13. sõidutee (EHR kood 221467597).

Kinnistud (Tammemetsa katastritunnus 71401:001:4112, Tammemetsa tee katastritunnus 71401:001:4113) asuvad riigitee nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee km 141,18-141,45 ja riigitee nr 76 Kuressaare ringtee km 5,50-5,58 kaitsevööndis.

Ehitusloa aluseks on peaprojekteerija Arhitekt Tarbe OÜ töö nr 812 ning selle juurde kuuluvad projektid:

1. Arhitekt Tarbe OÜ töö nr 812 „Kaubandushoone“ (üldosa) (812_EP_AA),
2. Arhitekt Tarbe OÜ töö nr 812 „Kaubandushoone“ (arhitektuur) (812_EP_AR),
3. Nesselände OÜ töö „Automaatikapaigaldis“ (812_EP_EA),
4. Merindorf OÜ töö nr 024026 „Kaubandushoone. Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisosa projekt.“ (812_EP_VKV),
5. DMT INSENERID OÜ töö „Ehituskonstruksioonid“ (812_EP_EK),
6. Melior Projekt OÜ töö (hoone elektripaigaldis, tugevvool) (812_EP_EL),
7. Melior Projekt OÜ töö (väliselektripaigaldis, tugevvool) (812_EP_ELV),
8. Itelec Consult OÜ töö nr 24063 „Nõrkvoolupaigaldis“ (812_EP_EN),
9. Itelec Consult OÜ töö nr 24063 „Nõrkvoolu välisvõrgud“ (812_EP_ENV),
10. BI INSENERIBÜROO OÜ töö nr 11/2024 (eelprojekt sisekliima tagamise süsteemide, veevarustuse ja kanalisatsioonipaigaldise ning tuletõrjeveevarustuse osaga)

- (812_EP_KVVK),
11. AB Artes Terrae OÜ töö nr 24026KP2 (maastikuarhitektuur) (812_EP_MA),
12. Road-Expert OÜ töö (teeprojekt) (812_EP_TL),
13. ARHITEKT TARBE OÜ (tuleohutus) (812_EP_TO).

Kinnistul kehtib Saaremaa Vallavalitsuse 04.07.2023 korraldusega nr 2-3/877 kehtestatud Tammemetsa detailplaneering.

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja lg 3, § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 [määrusest nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid), **jätame ehitusloa kooskõlastamata**.

Esitame olulisemad puudused. Loetelu ei ole lõplik, sest ühe puuduse kõrvaldamise tagajärjel võib muutuda ebakorrektselt varem sobilik olnud lahendus.

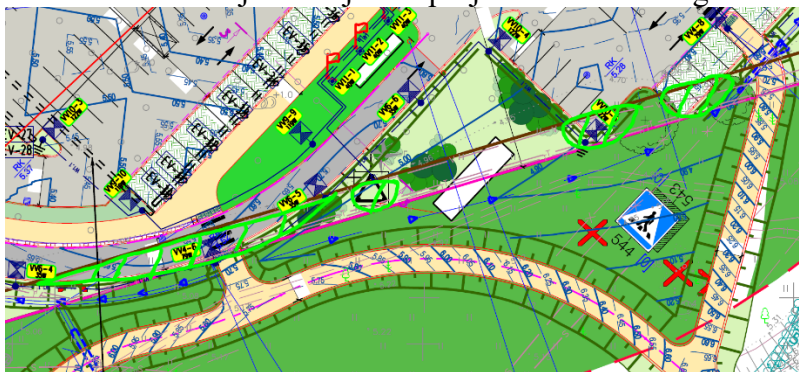
1. Kehtiva detailplaneeringu alusel on lubatud väljastada ehitusload peale riigitee ümberehitamise koostöölepingu sõlmimist. 06.08.2024 on huvitatud isik esitanud Transpordiametile taotluse koostöölepingu sõlmiseks, mille sõlmimine on pooleli. Peale ehitusprojekti korrigeerimist ning koostöölepingu sõlmimist oleme valmis kooskõlastama ehitusloa eelnõu.
2. Riigiteele projekteeritavad ülekäigukohad ja ümberehitatav riigitee tuleb valgustada lähtuvalt tee projekteerimise normide § 64 lõikest 1 ja Transpordiameti juhendist „Riigiteede valgustuse kavandamine“. Valgustus tuleb projekteerida riigitee nr 10 ümberehitamise projekti osana.
3. Projektides kajastada riigiteede kaitsevöönd, mis on ehitusseadustiku § 71 lg 2 alusel 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast, mitte 10 m. Juhime tähelepanu, et Maa-ameti kitsenduste kaardil kajastatud andmed on informatiivsed ning praegusel juhul ebakorrektsed.
4. **812_EP_ELV projektis:**

- 4.1. Tingmärkides puudub roosa pidevjoone tähistus.



- 4.2. Joonisel on kajastatud katastripiirid (pruun pidevjoon) ebakorrektselt (jooned on topelt ja ülekattedega).

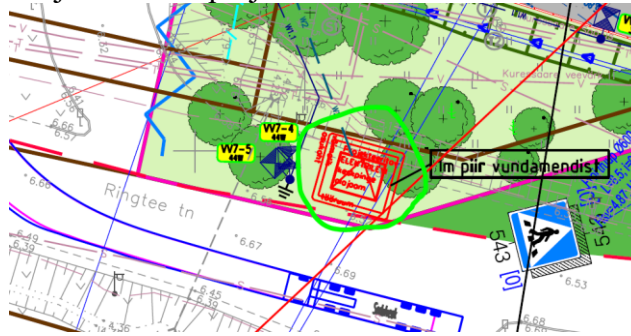
- 4.3. Riigiteealusele maale (KÜ 34901:015:0087) on projekteeritud PRISMA arendusala sisene tee, selle valgustus, reklaampost ja parklad. Tegemist ei ole detailplaneeringukohase lahendusega ning me ei anna nõusolekut ärimaa teenindamiseks vajalike rajatiste projekteerimiseks riigiteealusele maale.



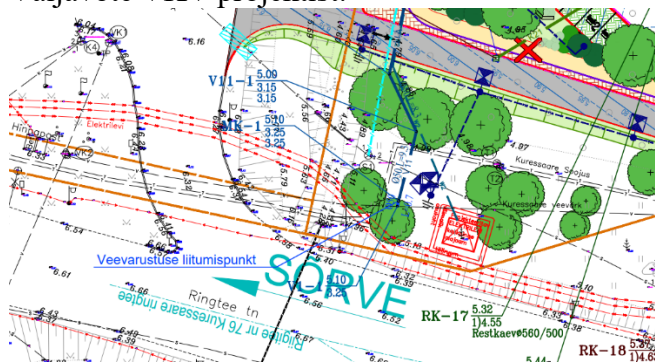
- 4.4. Projekteeritav keskpinge alajaam asub katastripiiride ja geodeetilise alusplaani järgi riigiteealusel maal ja sõidurajal. Nt VKV projektis asub alajaam Tammemetsa

katastriüksusel. Korrigeerida ELV projekti asendiplaanilist lahendust ning ehitisi mitte projekteerida riigitealusele maale. Ehitusluba ei hõlma alajaama, mistõttu palume täpsustada, kas alajaama projekt koostatakse eraldi ning kooskõlastatakse Transpordiametiga.

Väljavõte ELV projektist:



Väljavõte VKV projektist:



4.5. Projekteeritava keskpinge alajaama kõrvale on projekteeritud LED väliala valgusti mastil. Mast jääb geodeetilise alusplaani järgi sõiduteele. Lisaks on siin olemasolev tänavavalgusti (nähtav ka alusplaanil) ehk projekteeritud asukohas ei ole vajalik lisavalgusti kavandamine.



4.6. Musta pidevjoonega tähistatud valgete kastide tingmärk on puudu.



5. **812_EP_TL projektis:**

5.1. Riigitealusele maale projekteeritud jalgteele koostada isikliku kasutusõiguse plaanid. Juhend on kättesaadav <https://www.transpordiamet.ee/media/394/download>

5.2. Koostada jalgteede tüüpristlõiked iseloomulikest kohtadest.

6. **812_EP_VKV projektis:**

6.1. Projekti koostamisel juhendada Transpordiameti juhendist: [Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel](#).

6.2. Kõik maa-aluste tehnovõrkude ristumised riigiteedega, riigiteelt algavate kohalike teedega ja mahasõitudega kavandada teemaa piirides kinnisel meetodil, suundpuurimisega ning võimalikult täisnurga all (70°-110°). Läbiviigud tee muldkehast teha allpool külmumispiiri. Kui ehitusgeoloogilised andmed puuduvad, siis arvestada puurimiskaeviku paigutamisel mulde varisemisnurka 1:1 (sügavus:kaugus teest), et vältida tee mulde, katendi ja rajatiste kahjustamist.

6.3. Teemaal, sh riigiteega ristumistel paigaldada tehnovõrgud kogu ulatuses kaitsehülssi.

6.4. Projekti koosseisus esitada riigiteedega kõigi ristumiste kohta ristmävälja joonis, millel on näidatud riigitee, transpordimaa piir, tehnorajatise asukoht, sügavus või kõrgus maapinnast (sügavused ka truubi või kraavi põhjast), puurimiskaevikute asukohad. Mõõtahelad siduda riigitee teljega.

6.5. Projektile lisada teemaa kasutusõiguse ala plaanid. Juhend (vt lisa 6) kättesaadav:

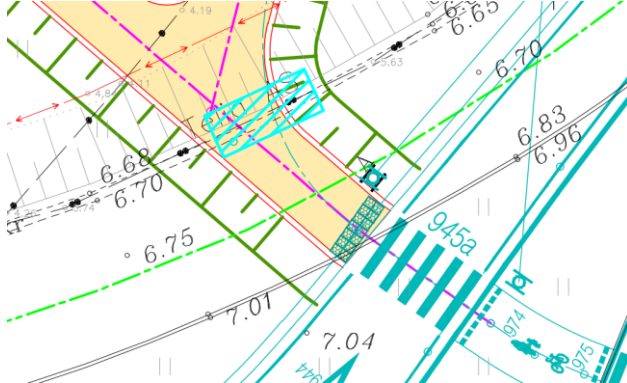
https://www.transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2021-12/nouded_tehnovorkude_teemaale_kavandamisel_0%20%281%29.pdf

Isikliku kasutusõiguse seadmise plaani näidislahendus

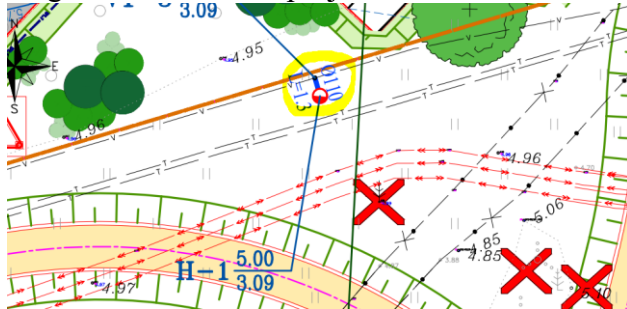
https://www.transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2024-02/IK%C3%95%20n%C3%A4idislahendus_19.02.2024.pdf

6.6. **Tehnovõrgu omanik peab** enne projekti realiseerimist asumist esitama Transpordiametile vormikohase taotluse koos projektiga kooskõlastatud kasutusala plaani(de)ga teemaale tehnovõrgu ehitamiseks isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingu sõlmimiseks (vorm saadaval www.transpordiamet.ee – Teehoid – Tee-ehituse juhendid – Riigimaaade kasutus – tehnovõrgud – *Taotlus teemaale tehnovõrgu ja -rajatise ehitamiseks ja talumiseks vajaliku isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks*). Sõlmitud leping on aluseks teemaal projektikohaste tööde teostamiseks vajaliku liiklusvälise tegevuse loa väljastamiseks.

6.7. Tingmärkidest puudu sinise viirutusega tingmärk.



6.8. Riigiteealusele maale projekteeritud hüdrantile koostada isikliku kasutusõiguse plaan.



6.9. Kinnistu sademevee eelvooluna on planeeritud kasutada Kudjape olemasolevat peakraavi, kust sademevesi suunatakse riigitee nr 10 km 141,193 asuvasse truupi (d=1000). Geodeetilise alusplaani kohaselt on truubi sissevool d=1000 (bet) ja väljavool d=600 (plast) ehk jalgratta ja jalgteel on rajatud truup d=600, mis on ühendatud riigiteealuse truubiga d=1000. VKV projekti seletuskirja järgi on arvutuslik vooluhulk katuselt 221 l/s ja kõvakattega pindadelt 250 l/s. VKV asendiplaanil suunatakse arendusala sademevesi peakraavi kolme truubiga (d=688, d=250 ja d=450). Antud lahenduse kohaselt võib tekkida oht riigitee konstruktsioonile ning võib ohustada olemasolevate teerajatiste (sh trüübid, kraav jne) toimimist riigitee maaüksusel. Arvestades olemasolevat situatsiooni ja lisanduvate torudega juhitavat täiendavat vooluhulka, ei ole km 141,193 teetruubi ja jalgratta- ja jalgteetruubi (d=600) läbilaskevõime arvestades normide § 43 lg 3 toodud maksimaalse täituvuse nõuete (vaba ruum vähemalt 25% truubi ristlõikepindalast) tagamine tõenäoliselt võimalik. Projektis teha läbilaskearvutused mõlemale truubile ja maksimaalse veetaseme arvutused ning korrigeerida lahendust vastavalt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Anna Palusalu

58507716, Anna.Palusalu@transpordiamet.ee