



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

Teie 02.04.2025 e-kiri nr 5-2/2077-1

Meie 25.04.2025 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**

Olete taotlenud seisukohti Kuressaare linnas Roomassaare tee 12 (katastritunnus 71401:001:3156), Kullimäe tee 3a (katastritunnus 71401:001:3288), Kullimäe tee 1a (katastritunnus 34901:001:0252) ja Kullimäe tee 1 (katastritunnus 34901:016:0035) kinnistutel detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine laohoonetele koos vajalike olmeruumidega (6 tk; kuni 2 korrust), laoplatsidele, tootmishoonetele (kuni 3 tk; kuni 2 korrust), päikesepargi rajamiseks koos salvestustehnoloogiaga, vertikaalsete tuulegeneraatorite paigaldamiseks ja sadevee puhastussüsteemi rajamiseks. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 76 km 0,00 – 0,07 ning asub Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 813 autot ja kiiruspiirang 50 km/h.

Lennundusseaduse § 35 lõike 21 alusel on Transpordiametil õigus detailplaneeringu kooskõlastamisel väljastada lennuohutusnõuetest lähtuvaid tehnilisi tingimusi ja seada kitsendusi. Seda eelkõige selleks, et kavandatava hoone kasutamine oleks lennunduse aspektist ohutu ning hoonetes kavandatav tegevus poleks oluliselt häiritud lennunduse negatiivse mõju (nt müra, kõrgendatud lennuõnnetuse risk) poolt.

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

1. Planeeringu alale on tagatud juurdepääs kohalikult Kullimäe teelt (3490405) ja Kuressaare ringtee (riigi tee nr 76) kaudu. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti, täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd ja LennS § 34<sup>1</sup> lennuvälja kaitsevöönd.
3. Tee kaitsevööndis 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. Nõustume hoonete kavandamisega väljaspoole teekaitsevööndit.
4. Lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevused vastavalt § 35<sup>2</sup> lg 1 ja 3, sh on keelatud ohtlike kemikaalide ja lõhkematerjali tootmine ning ladustamine, auru- ja saasteainete väljutamisega seotud tootmistegevus ning paigaldada seadmeid, mille töö võib segada lennujuhtimis- ja raadionavigatsiooniseadmete tööd. Anname nõusoleku laoplatside ning tootmis- ja laohoonete rajamiseks lennuvälja kaitsevööndisse vastavalt planeeringu eskiislahendusele. Rõhutame et tootmishoonetele, millega kavandatakse eeltoodud keelatud tegevusi, rajamiseks me nõusolekut ei anna.
  5. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb valida sellised, millest tulenev peegeldus läheneva õhusõiduki pilooti ei pimestaks.
  6. Vertikaalsete tuulikute paigaldamisel tuleb jälgida kõrguspiiranguid ja võimalikku mõju maanduvatele ja õhkutõusvatele õhusõidukitele (turbulents jms).
  7. Kõrguspiirangute osas tuleb arvestada, et neid ei tohi läbida ei kavandatavad ehitised, nende rajamiseks kasutatav tehnika (kraanad) ega kõrghaljastus. Planeeringu ala kagu nurgas on ehitiste maksimaalne lubatav kõrgus 7 meetrit.
  8. Planeeringuga täpsusta ehitise kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „[Ehitise kasutamise otstarvete loetelu](#)“.
  9. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
  10. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning 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).
  11. 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.
  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.
  13. 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 ehitamise alustamise teatise esitamist.
  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 (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
  17. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
  18. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega ning lennuvälja vahetus läheduses, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest (ka lennuliiklusest) põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest ja lennuliiklusest 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 kaalutlusotsusena 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. Detailplaneering ning kavandatavate hoonete ehitusprojektid tuleb vastavalt lennundusseaduse § 35 lg 2 ja lg 4 Transpordiametiga kooskõlastada.

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)

Tiit Harjak

juhataja

planeerimise osakonna tehnovõrkude üksus

Lisa: Lisa\_DP\_algatamisele

Andres Aasna

53231631, Andres.Aasna@transpordiamet.ee

Andres Lainoja

57837109, andres.lainoja@transpordiamet.ee