



TRANSPORDIAMET

Teet Elstein
DAGOpen OÜ
teet@dagopen.ee

Teie 02.09.2025 nr e-kiri

Meie 16.09.2025 nr 7.2-2/25/14629-2

Seisukohtade väljastamine Marise kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Austatud hr Elstein

Olete taotlenud uusi seisukohti Pühalepa osavallas Linnumäe külas Marise kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 20501:001:1526, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Taotlusele oli lisatud planeeringu eskiislahendus. Andsime seisukohad planeeringu koostamiseks 14.12.2022 kirjaga nr 7.2-1/22/26080-2, need kehtisid kuni 14.12.2024.

Taotlusele lisatud eskiislahenduse (Lisa 1) kohaselt on planeeringu eesmärgiks määrata maaüksusele ehitusõigus maa-aluste kütusemahutitega (kogumahutavus 70 m³) tankla, maa-aluse LPG gaasimahutiga (kogumahutavus 6,9 t), tankla teenindushoone koos tehnohoonega, varikatusena tankimisala ja autopesula (iseteenindatav) ehitamiseks, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja km 23,68-23,80 ning kogu ulatuses Kärdla lennuvälja lähiümbruse alal. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2311 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. Planeeringuala asub Kärdla lennuvälja piirangupindadega kaetud alal. Edasisel planeerimisel palume lähtuda lennuvälja piirangupindadest ning maksimaalsest lubatud ehituskõrgusest, seda ka ehitustehnika puhul.
2. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 23,685 (riigitee ja kohaliku tee nr 6390488 Talli tee ristumiskoht). Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
3. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku väljaehitamise (rekonstrueerimise) kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Kavandada ristmiku ümberehitus (tee laiendamine, pöörderaadiuste suurendamine, jne) planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. Jalakäijate ohutuse tagamiseks

siduda jalgteed tõmbepunktidega.

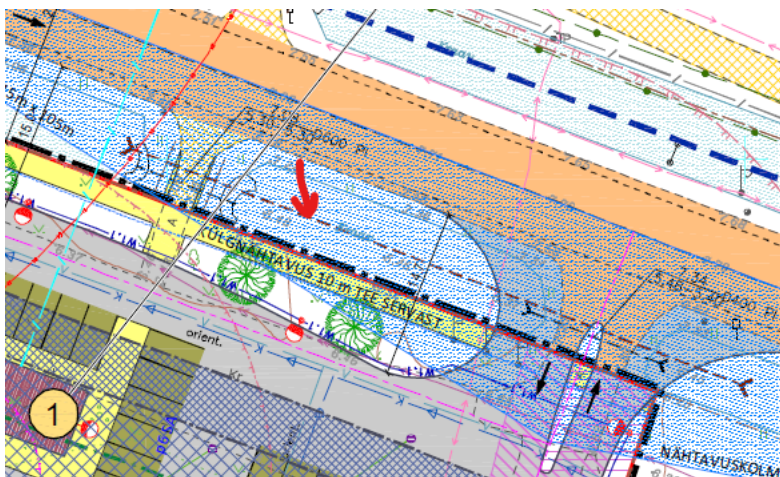
Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) soovitame kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

4. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
5. 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. Nähtavust piiravad ehitised kavandada väljapoole tee külgnähtavusala (10 m sõidutee katte servast), hooned mitte kavandada olemasolevast hoonest riigitee poole (hoonestusjoon 25 m riigitee äärmise sõiduraja servast).
6. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute lahendustega. Transpordiametile teadaolevalt on naaberkinnistul kehtestatud Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneering.
7. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 7.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool 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 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. 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.
12. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise alustamise teatise esitamist.
13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

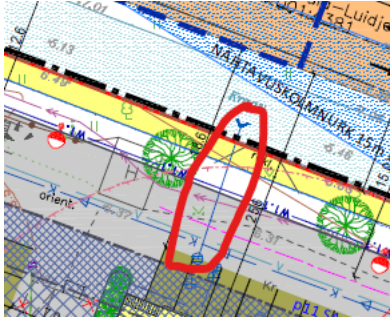
14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevee ärajuhtimise süsteemi jms.
15. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnoajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
16. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
17. 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 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.
18. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Lisaks juhime teie tähelepanu järgnevale.

- a) Joonise parema loetavuse huvides soovitame nähtavuskolmnurk kujutada ainult piirjoonena, mitte rastrina.
- b) Seletuskirjas on viidatud likvideeritavale puurkaevule, näidata see ka põhijoonisel.
- c) Laiendatava juurdepääsu alale jäävad lipumastid näidata likvideeritavana või teisaldatavana (näidata uus asukoht).
- d) Riigitee äärse kraavi likvideerimine ja asendamine truubiga ei ole lubatud.



- e) Parklastest puhastamata sademevee juhtimine riigitee kraavi ei ole lubatud, olemasolev sademevee ärajuhtimise süsteem näidata likvideeritavana.



- f) Kui sademevesi soovitakse suunata teekraavidesse, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb planeeringus hinnata arendustegevusest riigitee kraavi lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
- g) Planeeringu seletuskirjas on viidatud 12 meetri kõrgusele reklaampostile, joonistel selle asukohta ei ole näidatud.
- h) Krundi põhjaküljele kavandatud kergliiklustee puhul vajab selgitamist, kas see on vaid krundi teenindamiseks või on tee jätkumine ette nähtud (näiteks mõnes varasemalt kehtestatud planeeringus) ka Kärkla poole.

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: Planeeringu eskiis, 1 digikonteiner

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee