



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

Teie 13.06.2022 nr 5-2/3680-1

Meie 08.07.2022 nr 7.2-2/22/13232-2

### Seisukohtade väljastamine Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud meie seisukohti Saaremaa valla Kuressaare linna Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (katastritunnus 34801:005:0113, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 76 Kuressaare ringtee (edaspidi *riigitee*) km 7,89-8,25 ning nr 2106 Kellamäe ring. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 5470 ja Kellamäe ringil 3892 sõidukit.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Kinnistule puudub juurdepääs. Vastavalt lisatud eskiisile (Lisa 1) on juurdepääs kavandatud Kihelkonna maanteelt (riigitee nr 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere munitsipaalomandis olevalt lõigult). Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte kavandada.
2. Tulenevalt planeeringuga kavandatavast maakasutuse muutusest ning lisanduvast liiklussagedusest kõrge liiklussagedusega tänava ääres ning riigiteede ristmiku vahetus läheduses, soovitame kohalikul omavalitsusel lisada planeeringu lähteülesandesse järgmised nõuded:
  - 2.1. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7.
  - 2.2. Lisada planeeringualasse Kihelkonna mnt 22 kinnistuga piirnev riigitee nr 78 (Kihelkonna mnt tänava) lõik; vajadusel linna suunas ka pikemas ulatuses.
  - 2.3. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju Kihelkonna mnt tänavale ning teostada kavandatava ristmiku läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega.
  - 2.4. Kihelkonna tänava olemasolev liikluskorraldus lubab juurdepääsu kavandatavale arendusalale ainult planeeringualaga külgnevalt sõidurajalt (parempööre) ning väljapääsu kavandatavalt arendusalalt samuti planeeringualaga külgnevale sõidurajale (parempöörde). Juurdepääsu tagamiseks vastassuunast (ringristmiku poolt) on vajalik rajada Kihelkonna maanteele vasakpöörderada.

- 2.5. Eskiislahenduse kohaselt kattub kavandatav juurdepääs olemasoleva bussipeatuse ning riigitee servas asuva parkimis-/peatumisalaga. Võimalike konfliktsituatsioonide (erinevate liiklejate põimumisala) vältimiseks:
- likvideerida Kihelkonna mnt äärne parkimis-/peatumisala;
  - näha ette olemasolevale bussipeatusele uus asukoht (nt enne planeeringuala, linna pool) nii, et peatusest väljuvad bussid ei takistaks/häiriks planeeringualale pööramist ning vastupidi.
- 2.6. Arendusalale juurdepääsu kavandamisel lahendada ohutult juurdepääs planeeringualale ka teisel pool Kihelkonna maanteed asuvalt Koondise põik tänavalt.
- 2.7. Jalakäijate ning jalgratturite ohutuse ning jalgratta- ja jalgteede jätkuvuse tagamiseks arvestada olemasoleva ning kavandatava kergliiklusteede võrgustikuga, sh väljaspool planeeringuala. Siduda olemasolevad ning kavandatavad kergliiklusteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega.
- 2.8. 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. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
  4. Riigitee 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 meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
  5. Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja projektide lahendustega.
  6. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
  7. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
  8. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. 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 läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
  9. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
  10. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
  11. 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 planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja

lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

12. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
13. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
14. Me ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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)

Marten Leiten

juhataja

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. Kihelkonna mnt 22\_ eskiis\_24\_05\_22
2. Kihelkonna\_mnt22\_sel\_ eskiis\_24\_05\_22

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee