



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 04.07.2024 nr 5-2/3809-1

Meie 14.08.2024 nr 7.2-2/24/22796-5

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

Taotlesite 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). Planeeringu eesmärgiks planeeringuala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Eskiisi alusel kavandatakse kaheksa üksikelamu rajamist. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre km 8,05-8,30. Riigitee 2023. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2948 autot.

Käesoleva kirjaga täpsustame 30.11.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/22796-2 esitatud seisukohti, sh juurdepääsu rajamist riigiteelt.

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 8,05 olemasoleva ristumiskoha ja kohaliku tee (Ohaka tee, km 8,30) kaudu. Olemasolev ristumiskoht 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 ristumiskohaga. Normide lisa 1 tabeli 17 alusel on üle 20 sõiduki ööpäevas ristmike minimaalne vahekaugus tugimaanteel AKÖL 1501-6000 on minimaalselt 250 meetrit. Ohaka tee ja km 8,05 ristumiskoha äärmiste elementide vahekaugus on 230 m. Nõustume riigitee km 8,05 ristumiskoha kasutusele võtmisega, kuna planeeritud kaheksa üksikelamu liiklussagedus hajub Ohaka tee ja km 8,05 ristumiskoha vahel.



Joonis 1. Väljavõtte detailplaneeringu eskiislahendusest

2. Teeme ettepaneku kaasata detailplaneeringu menetlusse riigitee nr 77 km 7,64-8,05 kinnistute omanikud, kuna nendele kinnistutele ei ole võimalik rajada riigiteelt uusi ristumiskohti lähtuvalt normidest. Meie hinnangul on sobilik luua planeeringuga eeldused kogujatee rajamiseks Tiigi tänavast (km 7,63) kuni Ohaka teeni (km 8,30), millega kaasneks liikluskoormuse hajumine riigiteede km 7,63, 8,05 ja 8,30 ristmikel.
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
4. 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.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada ristmike nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
11. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.

13. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
14. 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](#)“ 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.
15. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
16. 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

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Anna Palusalu

58507716, Anna.Palusalu@transpordiamet.ee