



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

Teie 15.01.2025 nr 5-2/269-1

Meie 10.02.2025 nr 7.2-2/25/937-2

Seisukohtade väljastamine Mändjala külas Sihi detailplaneeringu koostamiseks

Austatud pr Kallas

Olete taotlenud algatamise eelselt seisukohti Mändjala külas Sihi detailplaneeringu (katastritunnus 34804:001:0321, edaspidi *planeering*) koostamiseks, teie kirjale oli lisatud detailplaneeringu algatamise taotlus. Planeeringu eesmärgiks on on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja juurdepääsu lahendamine.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 77 Kuressaare-Sääre tee km 8,326-8,444 ja nr 21801 Kuressaare-Mändjala kergliiklustee km 5,517-5,635. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2948 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. Eelnõu kohaselt soovitakse juurdepääsuna kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 8,323 (mahasõit üle kergliiklustee Villu kinnistule). Olemasoleva ristumiskoha kasutamise eelduseks on teeservituudi seadmine Villu kinnistule (katastritunnus 34804:001:0316), Sihi kinnistu kasuks. Olemasoleva mahasõidu laius ja pöörderaadiused on sobivad liiklemiseks sõiduautole, kuid mitte veoautodele/raskeveokitele ning seetõttu tuleb planeeringus näha ette riigitee ristumiskoha ümberehitamine enne planeeringualale päikesepargi rajamist. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Kavandada ristmiku ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks (ehitust teenindavale liiklusele sobiv tee laius, pöörderaadisused, katend, liikluskorraldusvahendid jne). Soovitame lisada riigitee ristmik planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku ümberehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses.
Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) soovitame kaasata planeeringu koostamise teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

4. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
5. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
6. 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. Nõustume taotlusele lisatud eskiisjoonisel toodud ettepanekuga, kus päikeseelektrijaam kavandatakse tee kaitsevööndist välja poole.
7. Planeeringu seletuskirjas käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele.
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 nähtavuskolmnurgad, sh kergliiklustee nähtavuskolmnurk, vastavalt normide 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 kavandavad 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 kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
12. 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 ehitise ehitusloa väljastamist.
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 sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
15. 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)

Marje-Ly Rebas

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee