



### Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2311002/02145 v01 (esitatud 07.03.2023)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

### Andmed

34901:004:0174 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Pihtla tee 65c

34901:004:0261 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Pihtla tee 65e

34901:004:0176 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Pihtla tee 65f

Alal kehtib Pihtla tee 65c detailplaneering, kehtestatud 27.04.2000

Taotluse alusel soovitakse täpsustada planeeringus käsitletud juurdepääsu asukohta.

Kitsendused: Lennuvälja kaitsevöönd Lennundusseadus<sup>1</sup> § 34,35,46

### Sisu ja põhjendus

Maaüksusel kehtib Pihtla tee 65c detailplaneering. Detailplaneeringuga on ette nähtud alale ühepereelamute rajamine. Kruntidele pääs on planeeritud vana Pihtla maantee alust looka kasutades ja otse Marientali tee Pihtla tee ristmikule pääs pole lubatud.

Pihtla tee 65f omanik taotleb detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsu asukoha täpsustamist, soovides krundile juurdepääsu otse Pihtla teelt.

Detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi EhS §-s 27 juhul kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada EhS § 27 lõikes 2 toodud asjaolusid, muuhulgas seda, et projekteerimistingimuste ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja arvestab üldplaneeringus määratud tingimusi.

Pihtla tee 65c detailplaneering hõlmab Pihtla tee 65c, Pihtla tee 65e ja Pihtla tee 65f krunte. Praeguseks hetkeks on 2 neist hoonestatud. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt: „Juurdepääs kruntidele toimub vana Pihtla maantee alust kasutades. Kruntidele pääs toimub mahasõiduga Pihtla teelt, krunti läbivat vana Pihtla maantee looka kasutades. Sama sissesõidutee on vajalik Pihtla tee 65, 65c, 65e ja 65f kruntidele pääsemiseks. Kinnistu omanikel leppida kokku naaberkinnistute omanikega juurdepääsuteede ning tehnoorkude ühise kasutamise ja hooldamise kohta.“

2002. a kehtestati Pihtla tee 65 detailplaneering mis hõlmab praegusi Pihtla tee 65, Marientali tee 6 ja 8 krunte. Algselt oli ette nähtud ainult Pihtla tee 65 ja Marientali tee 6 krunt, millest viimasele oli juurdepääs ette nähtud üle Pihtla tee 65 krundi.

2003. a on kehtestatud Marientali tee 6 detailplaneering, millega nähti ette Marientali tee 6 ja Marientali tee 8 krundid. Marientali tee 6 krundile oli juurdepääs vastavalt seletuskirjale: „Vastavalt eelmisele planeeringule (Pihtla tee 65 detailplaneering 2002. a.) on kavandatud krundile juurdepääs kitsendusega üle Pihtla tee 65b ja Pihtla tee 65 kinnistu.

Juurdepääsutee algab Pihtla teelt, Kullerkupu tänava vastast ja hargneb kaheks sissesõiduks,

Pihltla tee 65 ja Marientali tee 6 kruntidele.“

Käesolevaks hetkeks on Marientali tee 6 krundile rajatud oma juurdepääs Marientali teelt. Pihltla tee 65c ja Pihltla tee 65f krundid kasutavad juurdepääsuks Pihltla tee 65 krundil asuvat juurdepääsuteed. Servituuti Pihltla tee 65 krundile seni seatud ei ole.

Detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee poolitab Pihltla tee 65 krundi ja tekitab n.n kasutuseta krundiosa. Taotletud Pihltla teelt otse mahasõit võimaldab Pihltla tee 65 krundi loogilisema maakasutuse. Kavandatud mahasõidutee lisamine Pihltla teele sobitub juba olemasoleva situatsiooniga, samuti on kooskõlas kehtivate teiste detailplaneeringutega, ehitusseadustiku ja standarditest tulenevate nõuetega.

EhS § 27 alusel kehtiva detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega, arvestades asjaolu, et tegemist ei ole detailplaneeringu olemusliku muutmisega ja olemasolev olukord ei halvene on Saaremaa vallavalitsuse hinnangul lubatud ja kooskõlas muude tingimustega. Projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse lisaks alal kehtiva üldplaneeringu põhimõtetest. Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1), mille kohaselt asub Pihltla tee 65f pereelamute juhtotstarbega alal, hoonestamise tingimusi on käsitletud ühisplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3. Lubatud on elamumaa sihtotstarbega ehitised. Kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m<sup>2</sup> 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd. Lubatud korruselisus – 2

Üldplaneeringu kohane teede tänavate kaitsevööndite ulatus: 1) riigimaantee – mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m. 2) kohaliku mnt – mõlemal pool sõiduraja telg ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20–50m.

3) tänav – teemaa piirist kuni 10 m.

Lisaks on üldplaneeringuga teel ja tee kaitsevööndis tee omaniku nõusolekuta keelatud:

1) ehitada hooneid või rajatise ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;

2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;

3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;

4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;

5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;

6) kaevandada maavara ja maa-ainest;

7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;

8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälilist tööd.

9) tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Kavandatud asukohas juurdepääsutee kavandamine ei halvenda olemasolevat olukorda ega ole vastuolus üldplaneeringu kohaste muude nõuetega.

Eelnõu kooskõlastati Transpordiametiga. Transpordiamet on väljastanud 10.10.2022 kirjaga nr 7.1-1/22/21578-2 projekteerimisnõuded:

Projekteerimisel võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 99 lg 3, määras

Transpordiamet järgmised nõuded ristumiskoha ühendamiseks riigiteega.

1. Ristumiskoht projekteerida taotluses märgitud asukohta.

2. Ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt (edaspidi projekt) põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 09.01.2020 määrusele nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“.

3. Projekti koostaval ettevõtjal ja/või isikul peab olema EhS-i kohane pädevus.

4. Projekti koostamisel juhendada kehtivatest seadustest, normdokumentidest, standarditest ja Transpordiameti juhenditest, sh majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maantee projekteerimismid“ (edaspidi normid).
5. Projekteerimisel võtta aluseks Teeregistri andmed ning projekteerimise lähtetase rahuldav.
6. Ristumiskoht tuleb siduda riigitee (nr ja nimi) kilometraažiga ning kajastada projekti tiitellehel ja joonistel.
7. Seletuskirjas ja joonistel käsitleda riigitee kaitsevööndit vastavalt EhS § 71 lg 2 ning kasutada riikliku teeregistri kohaseid teede numbreid ja nimetusi.
8. Teostada projekti koostamiseks vajalikud geodeetilised uuringud vastavalt majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistusele esitatavad nõuded“. Lisaks määruses toodule arvestada järgnevaga.
  - 8.1. Riigitee möödistada vastavalt Maanteeameti peadirektori 13.05.2008 käskkirjaga nr 102 kinnitatud nõuetele „Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöodele teede projekteerimisel“.
  - 8.2. Möödistada minimaalselt 20 m raadiuses riigitee teljest kavandatava ristumiskoha asukohal.
  - 8.3. Möödistusala ja uuringud peavad olema piisavad projekti koostamiseks ja kontrollimiseks.
  - 8.4. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise möödistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta.
9. Ristumiskoha plaanilahenduse koostamisel lähtuda Transpordiameti tüüpjoonise I põhimõtetest. Pöörderaadiused määrata liikluskoosseisu kõige ebasoodsama sõiduki pöördekoridoride järgi. Kujutada pöördekoridorid joonistel.
10. Ristumiskoht projekteerida riigiteega võimalikult täisnurga all. Ristumiskoha pikikalded määrata vastavalt alltoodud joonise põhimõtetele arvestusega, et riigitee alusele maale sademeveett üldjuhul ei juhita.
11. Projekteerida asfaltkate vähemalt tüüpjoonise katte pikkuse ulatuses riigitee katte servast. Elamute puhul soovitage kasutada juhendit „Tüüpkatendid väikese liiklussagedusega teedele.“
12. Koostada ristumiskoha ristlõige iseloomulikust kohast. Esitada katendi konstruktsioon.
13. Esitada projekti koosseisus minimaalsed kvaliteedinõuded materjalidele.
14. Projekteeritud vertikaallahendus tuleb kokku viia riigitee oleva vertikaallahendusega nii, et tagatud oleks sademevee ärajuhtimine riigitee kattelt, muldkehast ja riigitee aluselt maalt. Vajadusel projekteerida sademevee ärajuhtimiseks ristumiskoha muldkehasse truup ja rajada/puhastada kraavid äravoolu tagamiseks. Truubi vajadust või vajaduse puudumist tuleb selgitada seletuskirjas.
15. Kanda joonisele juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased ristumiskoha nähtavuskolmnurgad, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine vastavalt EhS § 72 lõikele 2.
16. Lahendada ristumiskoha liikluskorraldus. Projektil näidata olemasolevad, likvideeritavad, projekteeritud liikluskorraldusvahendid.
17. Näha ette tööde teostamise järgselt riigiteega külgneva ala korrastamine. Seletuskirjas kirjeldada riigitee katte, muldkeha nõlvuse, teepeenarde ja haljastuse taastamine.
18. Projekt esitada kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks riigitee alusel maal paiknevate tehnovõrkude valdajatele, kõikidele puudutatud isikutele ja ametiasutustele (näiteks Keskkonnaamet), kelle seatavad tingimused võivad mõjutada ristumiskoha asukohta või lahendust.
19. Kõik ristumiskoha projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud kannab huvitatud isik.
20. Palume arvestada sellega, et ristumiskoha ehitustöödeks tuleb koostada ka ehitusaegse liikluskorralduse projekt.
21. Transpordiamet ei tee haldusmenetluse mahus põhiprojektile ekspertiisi ega vastuta projekti võimalike puuduste eest riigitee alusel maal ja kaitsevööndis.
22. Ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning riigitee aluse maa ulatuses täidab omaniku ülesandeid Transpordiamet.
23. Projekt esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks ja ristumiskoha ehitamise lepingu sõlmimiseks maantee@transpordiamet.ee. Ristumiskoha leping sõlmitakse huvitatud isikuga.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Avatud menetluse käigus korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste menetluse käigus.

Avatud menetluse käigus ajavahemikul **23. märtsist kuni 07. aprillini** vastuväiteid ega ettepanekuid esitati//ei esitatud.

Projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisele.

Lähtuvalt EhS § 27 lõike 4 punktist 5 on muuhulgas lubatud projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringu kohaseid maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonna-mõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhinnaangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2<sup>1</sup> reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruuses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Võttes aluseks EhS § 27 lg 4 punkti 5, § 28; § 33 ja kooskõlas Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määrusega nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktiga 1 ning „Kuressaare linna ja Kaarma kontaktvööndi ühisplaneeringuga“, ja kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 50 lõikega 2 väljastada projekteerimistingimused Pihla tee 65c detailplaneeringu täpsustamiseks. Projekteerimistingimustega antakse võimalus erinevalt detailplaneeringu lahendusest projekteerida lisa mahasõit Pihla teelt Pihla tee 65c krundi koosseisus. Juurdepääs Pihla tee 65f krundile seada notariaalse servituudi lepinguga.

## **Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded**

### **Asukoht/asendiplaaniline paigutus:**

Detailplaneeringuga määratud juurdepääsutee on lubatud kavandada taotluses märgitud asukohta Pihla tee 65c krundi kagu piiril. Projekteerimisel võtta aluseks Transpordiameti kirjas toodud tingimused. Projekteerida juurdepääsutee Pihla tee 65c kinnistule Kuressaare – Püha - Masa tee 1,282. km. Asfaltkattega juurdepääsutee mahasõit kavandada 8 meetri ulatuses riigitee servast Maanteeameti tüüpjoonis I alusel. Riigimaantee T-21133 (Kuressaare – Püha - Masa tee) kaitsevööndi laius Kuressaare linnas Pihta tee teelõigul L8 on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit vastavalt Ehitusseaduse §71. Asendiplaanile kanda ehituskeeluvöönd ja kaugused piirist.

### **Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:**

Detailplaneeringu kohane.

### **Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:**

Väljakaevatud muld on vajalik ladustada ja kasutada teenõlvade katmiseks.

Juurdepääsutee nõlvade haljastus taastada kooritud kasvumulla ja murukülviga. Lahendada sademevee äravool teelal. Kajastada asendiplaanil liikluskorraldus. Peale ehitustöid peab ala olema heakorrastatud ja haljastatud. Seada servituut mahasõidu ja tee kasutamiseks Pihla tee 65f kasuks.

### **Tehnovarustuse nõuded**

Alal paiknevad elektri maakaablid; sidekanalisatsioon ja sidekaabel; ELA SA valguskaabel mikrotorus. Tehnovarustuse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Sademevee teedele ja naaberkrundile juhtimine ei ole lubatud.

Projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid.

### **Keskkonnakaitselised nõuded**

Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnahoiule ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine. Peale tööde lõpetamist tuleb tööpiirkond puhastada ehitusprahist, materjalidest, väljakaevatud pinnasest jms. taastada ala endine seisukord. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmete koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmetega ümberkäimiseks (näidis: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

Ehitustööde alustamisest teavitada maaomanikke ette vähemalt 3 päeva enne töödega alustamist. Ehitustööde ajal tagada liikluskorraldus vastavalt „Liikluskorralduse nõuded teetöödel“ (MTM 13.07.2015.a määrus nr 90) ja juhendile Riigiteede ajutine liikluskorraldus (MA2016-005, MA peadirektori 21.12.2016.a käskkiri nr 0262)

Ehitustööde ajal paigaldada ajutised tähised, piirded ja liiklusmärgid.

### **Projekti koosseis ja vormistamine**

Projekt koostada päevakajalisele geodeetilisele alusplaanile.

Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 57 „Nõuded ehitusprojektile“ „Liiklusseadus ja sellest tulenevalt kehtestatud nõuetele; „Tee ehitamise kvaliteedi nõuetele“ (MTM 10.08.2015 nr 101); EVS 843:2016 Linnatänavad; EVS 613:2001/A2:216 Liiklusmärgid ja nende kasutamine; EVS 614:2001/A1:2008 Teemärgised ja nende kasutamisele esitatud nõuetele „Tee projekteerimise normid (MTM 05.08.2015 määrus nr 106)“. Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile - ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.

Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks ka \*.dwg. formaadis.

Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul Tallinna halduskohtus (Pärnu Kohtumaja) arvates teatavakstegemisest.