

TELLIJA: MUHU VALLAVALITSUS

T – 1995

A – 360

SAAREMAA, MUHU VALD, KALLASTE KÜLA

KALLASTE SADAMAALA

DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist
(kutsetunnistus nr 109260)

K. Keel

Projekteerija

S. Kolk

**KURESSAARE
2017**

KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusedokumentid

1. Muhu Vallavolikogu 19.04.2017 otsus nr 208 Kallaste küla Kallaste sadamaala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
2. Muhu Vallavalitsuse 05.07.2017 korraldus nr 192 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine.

2. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	11
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....	12
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	13
4.1. Krundijaotus:	13
4.2. Planeeritud ehitusõigus:	14
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	14
4.4. Sadamarajatised	15
4.5. Navigatsioonimärgistus	15
4.6. Supluskoht	15
4.7. Krundile pääs ja parkimine.....	16
4.8. Haljastus ja heakord	16
4.9. Avalik ruum	16
4.10. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	17
4.11. Keskkonnakaitse	17
4.12. Muhu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	18
4.13. Energiatõhusus	18
4.14. Piirkonna turvalisus.....	18
4.15. Tuleohutusnõuded.....	18
4.16. Servituutide vajadus.....	19
4.17. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused	19
4.18. Planeeringu elluviimine	19
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	20
5.1. Elektrivarustus.....	20
5.2. Sidevarustus	20
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	20
5.4. Sadameveekanalisatsioon ja drenaaž.....	21
5.5. Välisvalgustus	21
5.6. Soojavarustus	21

3. Joonised

1.	Asukoha skeem	DP-1
2.	Tugiplaan	DP-2
3.	Planeeringu lahendus	DP-3
4.	Planeeritav elektriühendus	DP-4

4. Kooskõlastused

5. Lisad

1. Kallaste sadama hüdrotehnilised rajatised II etapp põhiprojekt, Monoliit OÜ, töö nr 54-17J9. Asendiplaan
2. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 302635 detailplaneeringuks.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Muhu Vallavolikogu 19.04.2017 otsus nr 208 Kallaste küla Kallaste sadamaala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Muhu Vallavalitsuse 05.07.2017 korraldus nr 192 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Muhu valla üldplaneering aastani 2017
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele“
- Kallaste sadama hüdrotehnilised rajatised II etapp põhiprojekt, Monoliit OÜ, töö nr 54-17J9.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetilised alusplaanid: Jüri Koppeli Maamõõdutööd töö nr G01-2017, koostatud 02.01.2017;
Gromaticus OÜ töö nr GA-0253, koostatud aprill 2011.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on Kallaste sadama ning külaplatsi terviklahenduse väljatöötamine, sadama rekonstrueerimine, vajalike sadamaehitiste ja puhkerajatiste kavandamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala hõlmab täielikult **Kallaste-Ranna**, katastritunnusega 47801:003:0297, pindalaga 4046 m², ja osaliselt **Lautri** kinnistut, katastritunnusega 47801:003:0318. Planeeritava ala (hõlmab ka mereala) ligikaudne suurus on 1,35 ha. Kallaste sadamaala paikneb Muhu saarel Kallaste külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

läänest:

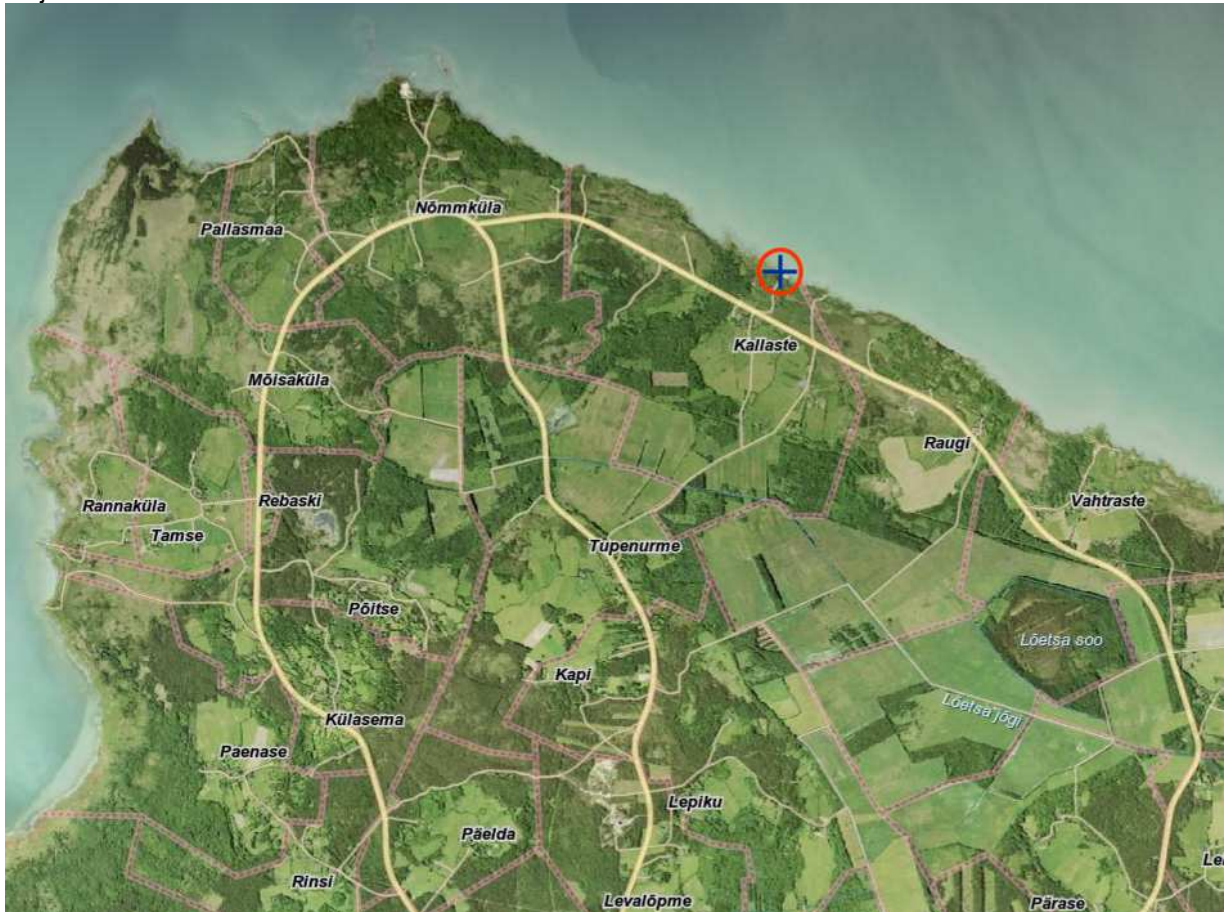
- Palumäe (katastritunnus 47801:003:0111) 100% elamumaa;
- Vanaranna (katastritunnus 47801:003:0552) 100% maatulundusmaa;

lõunast:

- Koduranna (katastritunnus 47801:003:0192) 100% elamumaa;
- Ranna (katastritunnus 47801:003:0218) 100% elamumaa.

Põhjast ja idast piirneb ala merega. Planeeringualas paikneb veel Korju-Ranna maaüksus (katastritunnus 47801:003:0109, 100% elamumaa), kus käesoleva planeeringuga tegevusi ei kavandata.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeringuala on üldiselt tasase reljeefiga, sadama rekonstrueerimise käigus on maaüksustele kuhjatud pinnasevallid. Olemasolevad pinnasevallid eemaldatakse edaspidi sadama rekonstrueerimistööde käigus. Planeeritav tootmismaa sihtotstarbega **Kallaste-Ranna** maaüksus on hoonestatud. Maaüksusel on riiklikku ehitisregistrisse kandmata mõrrakuur (ehitisealune pind ca 191 m²) ja registrisse kantud sadamakai ning -bassein (ehitisealune pind 2268 m²). Planeeringualal tegutseb avaliku kasutusega väikesadam, mis on kantud sadamaregistrisse. Sadama pikaajaline rendiõigus on antud Muhu Vallavalitsusele. Sadamasse on Kalandusfondi toel rajatud uus kai ja slipitee ning sadamabassein on puhastatud setetest (sadama rekonstrueerimistööde I etapp).

Kallaste-Ranna maaüksus on kogu ulatuses õuemaa. Ümbruses paiknevad põhiliselt hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Riikliku ehitisregistri kohaselt on Koduranna maaüksusel elamu ning kaev, Palumäe maaüksusel püünistekuur ning Korju-Ranna maaüksusel püünistekuur-rannamaja.

Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis: õuemaa 4046 m².

Maa-alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 211152 Hellamaa-Nõmmküla ning sealt edasi kohalikult teelt nr 4780319 Ranna tee.

Kallaste-Ranna kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Kinnistu paikneb täielikult **ranna ehituskeeluvööndis**. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit. Vastavalt LKS § 38 lg 5 on kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitiste ja veeliiklusrajatiste, ranna kindlustusrajatiste, riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitise, tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikult kasutatava tee rajamine ehituskeeluvööndis lubatud. Samuti on lubatud supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised.
- Kinnistu paikneb täielikult **ranna piiranguvööndis**. LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.
- Kinnistul on **ranna veekaitsevöönd** – 20 m tavalisest veepiirist (Veeseadus § 29, LKS § 39)
- Kinnistu piirneb põhjast **Väinamere hoiualaga** (KLO2000339).
- Kinnistul paikneb **elektripaigaldise kaitsevöönd** (2 m mõlemal pool õhuliini telge).

Planeeringuga osaliselt hõlmatud **Lautri** maaüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Maaüksuse planeeringualasse jääv osa on sadamabasseini piirav maasäär, mille ääres on paatide hoidmise kohad. Lautri maaüksusel on Muhu vallavolikogu 23.01.2009 otsustega nr 246 kehtestatud Kallaste küla Lautri maaüksuse detailplaneering. Nimetatud planeeringuga ei ole käesoleva planeeringu alasse hõlmatud maaosale tegevusi kavandatud.

*Planeeringualas paikneval **Lautri** maaüksuse osal on järgmised kitsendused:*

- Kinnistu paikneb **ranna ehituskeeluvööndis**. LKS § 38 lg 1 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit. Muhu valla üldplaneeringuga on Lautri maaüksusel ehituskeeluvööndit vähendatud 120 m-ni veepiirist.
- Kinnistu paikneb **ranna piiranguvööndis**. LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi laius Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.
- Kinnistul on **ranna veekaitsevöönd** – 20 m tavalisest veepiirist ja **kallasrada**- 10 m tavalisest veepiirist (Veeseadus § 29, LKS § 39 ja Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38)
- Kinnistu piirneb põhjast **Väinamere hoiualaga** (KLO2000339).

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Veeseaduse § 10 lg 4 kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul sadamas kallasrada. Nimetatud juhtudel peab kallasraja sulgeja kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama kinnisest territooriumist möödapääsu. Kallaste sadama territooriumit ei suleta, seega ei ole kallasraja kõrvale suunamine vajalik.

Vaated sadamaalale:





Olemasolev mõrrakuur:



Kallaste-Ranna maaüksuse edelaosa:



Juurdepääsutee:



3.3.Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 17.10.2008 määrusega nr 29.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringuga on Kallaste sadamaalale määratud maakasutuse juhtfunktsiooniks tootismaa. Tegemist on ilusa merevaatega alaga ning ajaloolise paadisadamaga (Punni paadisadam).

Paadisadamate maakasutus- ja ehitustingimused:

- paadisadamasse sissesõidu ja akvatooriumi navigatsioonimärgistus peab tagama ohutuse, kuid võib olla mittestandardne;
- hüdrotehnilised rajatised peavad tagama paatide ja väikelaevade turvalise seismise sadamas;
- peab olema korraldatud pilsivee, kasutatud õlide ja jäätmete vastuvõtt;
- sadamavalve puudumisel peab paadiomanikule kättesaadavas kohas olema väikelaevade sisse- ja väljasõiduregistreerimise raamat;
- ohutusnõuete täitmist paadisadamas kontrollib sadama valdaja määratud ja Veeteede Ameti poolt kooskõlastatud isik, kellel on vähemalt paadijuhi tunnistus.

Paadisadamas osutatakse järgmisi teenuseid:

- 1) joogivesi;
- 2) tualett;
- 3) talveperioodil paatide hoidmise võimalus;
- 4) soovitatav on telefon, elekter, slipp või (auto)kraana.

Tootismaade arendamisel kehtivad Muhu vallas järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga;
- olemasolevatele ja reserveeritud tootismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina);
- olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada, mittevajalikud ehitised lammutada. Enne nimetatud nõude täitmist uut ehitusõigust anda ei tohi;

- elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire.
- liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb vältida tootismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade;
- tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevete puhastamine tootmisterritooriumil.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse sadamaalal supluskoha rajamist/taastamist. Sellega seoses tehakse ettepanek kanda nimetatud supluskoht Muhu valla üldplaneeringu kaardile. **Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Lautri maaüksusel on Muhu vallavolikogu 23.01.2009 otsusega nr 246 kehtestatud detailplaneering. Lautri maaüksuse detailplaneeringu eesmärk oli hoonestusõiguse andmine taluhoone taastamiseks, maa sihtotstarbe muutmine elumumaaks ning teede ja tehnovõrkude planeerimine ning ehituskeeluvööndi vähendamine 120 meetrini rannajoonest. Lautri maaüksuse planeeringuga käesoleva planeeringu alasse jäävale osale tegevusi ei kavandatud.

Käesoleva planeeringuga täpsustatakse Lautri detailplaneeringuga määratud maaüksuse kasutamise sihtotstarve ning pindala. Muus osas jääb varem kehtestatud planeering samal kujul kehtima.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

Käesoleva planeeringuga määratakse planeeritava ala ehitusõigus, hoonestusalad ning kavandatakse uued sadamarajatised ja vajalik infrastruktuur sadama uuendamiseks. Kallaste sadamasse planeeritakse uus sadamahoone olemasoleva mörrakuuri asemele ja ellinguhoone. Samuti planeeritakse sadama tööks vajalike rajatiste ehitamist: lainemurdjad, raudkividest kaldakindlustus, ujukaid, vendrid, paadikinnitustorud, päästeredelid, navigatsioonimärgistus ning muud vajalikud sadamarajatised.

Lisaks sadamarajatistele ning -hoonetele on planeeritavale Kallaste-Ranna maaüksusele kavandatud vaba aja veetmise ala, kuhu rajatakse suitsuahi, paigaldatakse välikohviku inventar ning taastatakse supluskoht, mille tarbeks on kavandatud kiige- ja mänguplats. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Muhu valla üldplaneeringut lisades Kallaste sadama supluskoha Muhu valla üldplaneeringus esitatud supluskohtade nimekirja. Planeeringuga lahendatakse sadamaala liikluskorraldus (sh parkimine) ning vajalikud tehnosüsteemid.

Paadisadamas on planeeritud osutada järgmisi teenuseid:

- 1) huvialuste ja kalapaatide hoiustamine sadama basseinis ja suure muuli juures (kasutatakse kaisid ja ujuvsildasid)
- 2) paatide hoiustamine talveperioodil sadama territooriumil ja ellingus
- 3) paatide veeskamise ja välja tõmbamise võimalus mööda ettenähtud slippi
- 4) külalisaluste varustamine elektri ja veega, musta vee andmine ning jäätmete kogumine
- 5) tualeti ja pesuruumide kasutus
- 6) toitlustus
- 7) majutus
- 8) paatide väljatõsted ja remontitööd vastava kraana/poomi abil
- 9) kala vastuvõtt kraana/poomi, pumba ja/või mörrarulli toetusel
- 10) kala hoiustamine ja külmutamine
- 11) merepääste teenused
- 12) paatide hooldusteenused

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Kallaste-Ranna ega Lautri maaüksuseid ei jagata ega krundita. Kallaste-Ranna maaüksusel muudetakse sihtotstarvet. Lautri maaüksuse sihtotstarvet on määratud Lautri detailplaneeringuga elamumaaks, täna on see veel Maa-ameti andmetel maatulundusmaa. Planeeringuga korrigeeritakse maaüksuste merepiiri. Piiride täpne kulgemine ja katastriüksuste pindala täpsustatakse sadamarajatiste väljaehitamise ning täiendavate katastriüksuste moodistamise toimingute järgselt. Planeeringu joonisele DP-3 on kantud ligikaudne merepiiri kulgemine.

Planeeringu järgne pindala ja sihtotstarve:

Lähiaadress/ Katastritunnus	Katastriüksuse pindala, m ²	Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
Kallaste-Ranna 47801:003:0297	3900	Sadama maa – LS – 75-100% Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa – BT – 0-25% Supelranna maa - PR – 0-10%	Tootmismaa-T-003- 75-100% Ärimaa - Ä-002 – 0-25%

Lautri 47801:003:0318	16332	Pereelamumaa-EP-90% Lauter ja väikejuvvahendi randumismaa- LV-10%	Elamumaa-E-001-100%
--------------------------	-------	---	---------------------

Elamumaa (E-001) on Vabariigi Valitsuse määrusega nr 155 vastu võetud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Ärimaa (Ä-002) - ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- jaekaubandusehitiste maa;
- hulgikaubandusehitiste maa;
- tootlustusehitiste maa;
- teenindusehitiste maa;
- majutusehitiste maa;
- reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sh lennu-, raudtee-, bussijaama, sadamahoone maa;
- büroo- ja administratiiviehitiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
- sideehitiste maa, sh telekommunikatsioonirajatiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- muu äriotstarbel kasutatav maa.

Tootmismaa (T-003) – tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- sadamaehitiste maa, v.a reisijate teenindamisega seotud ehitised;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sh kütte-, vee-, gaasi- või elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- jäätmeäritlustusehitiste alune maa, v.a jäätmehooldla maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus olemasoleva mörrakuuri rekonstrueerimiseks sadamahooneks, kuhu on kavandatud sadama kontor, kohvik, majutusruumid, wc ja pesuruumid, saun, külmruum kalade hoiustamiseks ning kalurite ja SAR puhkeruumid. Planeeringuala edelanurka on kavandatud ellinguhoone (möötmatega ca 10,5x15 m).

Planeeritud hooned on lubatud ehitada ainult planeeringu joonisel näidatud hoonestusaladesse vastavalt hoonete lubatud maksimaalsele ehitisealusele pinnale. Hoonestusalale on lubatud ka rajatiste ja haljastuse rajamine.

Planeeritud ehitusõigus Kallaste-Ranna maaüksusel

Krundi kasutamise otstarve

**Sadama maa-LS-75-100%,
Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa –
BT – 0-25%**

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

350 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus

**2 korrust, maksimaalselt 9 m sadamahoone ja
ellingul, 6,5 m võimalikul abihooneel maapinnast**

**Lautri maaüksusele käesoleva planeeringuga täiendavat hoonestusõigust ei anta (säilib olemasolev),
lubatud on sadamarajatised.**

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata, **uute hoonete kavandamisel arvestatakse** ümbritseva keskkonna ja sellega sobivusega. Sadamahoone ja ellingu lubatud suurim kõrgus on 9 m maapinnast. Täpne hoonete arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Enne

ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega. Vajadusel on omavalitsusel õigus esitada täiendavalt projekteerimistingimused.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Piirded:

Sadamarajatise on lubatud piirata läbipaistva piirdega (võrkaed). Piirde asukoht tuleb anda sadama projekteerimise käigus vastavalt rajatiste täpsustatud paigutusele.

Maa-alale kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

Sadamaehitiste ja -teenuste planeerimisel arvestada Sadamaseaduses (vastu võetud 15.06.2009) toodud nõuetega paadisadamatele.

4.4. Sadamarajatised

Sadamarajatiste ehitamiseks on koostatud „Kallaste sadama hüdrotehnilised rajatised. II etapp“ põhiprojekt (Monoliit OÜ, töö nr 54-17, vt lisa 1). Nimetatud projektiga on lahendatud lainemurdjate ehitus, tuletõrje veevõtukoht, päästeredelid ning kaablikaevude- ja torude asukohad. Vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2 on lainemurdjate rajamiseks ning süvendustöödeks vajalik **vee erikasutusluba**.

Paadisildade asukohad ja tehnilised parameetrid tuleb täpsustada sadama projekteerimise käigus. Üheaegselt silduvate paatide arv tuleb anda paadisildade projekteerimise käigus vastavalt projekteerimisel selguvale tegelikule võimalusele paadisildu kalda äärde paigaldada. Planeeringuga on kavandatud eraldi ujuva paadisilla väljaehitamine Muhu Merepääste Seltsi (SAR) kaatri sildumiseks. Lisaks ujuv-paadisildadele on lubatud ka kalda-äärsete paadikinnitusvaiade ning -poide paigaldamine paatide sildumiseks ette nähtud ala piires. Sadamaalale on lubatud paigaldada sadama tööks vajalikke seadmeid ning rajatise (nt kalapump, mörrarull, kraana vms). Ehitusseadustiku § 110 kohaselt esitatakse avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise kasutamiseks kasutusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele. Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise kasutamiseks esitatakse kasutusteatis Tehnilise Järelevalve Ametile.

Kui avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitise ehitamisel muutus kaldajoon ja suurenes kaldakinnisasja pindala, võib kasutusteatise esitada üksnes pärast seda, kui kaldajoone muutumine ja kaldakinnisasja pindala suurenemine on kantud maakatastrisse ja kinnistusraamatusse (EhS § 110 lg 3).

4.5. Navigatsioonimärgistus

Navigatsioonimärgistuse kavandamisel tuleb lähtuda Majandus- ja kommunikatsiooniministri 2. detsembri 2002. a määrusest nr 18 „Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord“. Navigatsioonimärgistuse kavandamisel tuleb koostada navigatsioonimärgistuse projekt ning kooskõlastada see Veeteede Ametiga.

4.6. Supluskoh

Käesoleva planeeringuga kavandatakse supluskoha suure muuli algusesse (vt joonis DP-3). Supluskoha teenindamiseks on planeeritud kiige- ning mänguplats, riietuskabiin(id). LKS § 38 lg 4 p 3 kohaselt supelranna teenindamiseks vajalikele rajatisele ranna ehituskeeld ei laiene. Kallaste sadama supluskoh ei ole kantud Muhu valla üldplaneeringusse, seetõttu tehakse antud planeeringuga ettepanek lisada üldplaneeringu joonisele Kallaste sadama ujumiskoht. Supluskoha rajamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määruses nr 74 Nõuded suplusveele ja supelrannale¹ esitatud nõudeid.

4.7. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb riigi kõrvalmaanteelt nr 21152 Hellamaa-Nõmmküla ja sealt edasi mööda munitsipaalomandis olevat Kallaste sadamateed (kohalik tee nr 4780319 Ranna tee). Parkimine lahendatakse kinnistu piires. Sadamahoone projekti mahus täpsustatakse ka parkla suurus. Käesolev detailplaneering näitab võimalikud parklate asukohad, kuhu mahuks kokku ca 11 sõiduauto. Parklaid võib talvisel ajal kasutada ka paatide hoiustamiseks. Parkla ning juurdepääsutee rajada tolmuwabakattega. Parkla kavandamisel tuleb tagada aastaringne juurdepääs Koduranna, Palumäe ning Korju-Ranna maaüksustele ning arvestada päästeautode ümberpööramisplatsiga (min 12x12 m). Ellingu ja Korju-Ranna maaüksuse vahele kavandatavast parklast rajatakse 3,5 m laiune juurdepääsutee Palumäe maaüksusele. Kallaste-Ranna maaüksusel paiknev tee määratakse avalikuks kasutamiseks. Sellega tagatakse Palumäe, Korju-Ranna ning Koduranna maaüksustele seaduslik ligipääs.

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



4.8. Haljastus ja heakord

Sadamaalal puudub kõrghaljastus. Olemasolevad üksikud puud ja põõsad säilitada, lubatud on täiendava haljastuse rajamine. Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 esitatud tingimusi. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastvalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Välisvalgustuse lahendus antakse sadamahoone projekti mahus. Valgustuse kavandamisel tuleb arvestada lähedalasuvate elamutega.

4.9. Avalik ruum

Kallaste paadisadam on aktiivselt igapäevases kasutuses rannakalurite ning suplejate poolt. Sadamat kasutavad nii kohalikud kui ka suvitajad. Lähim ühistranspordipeatus (Kallaste) asub Hellamaa-Nõmmküla tee ääres. Lähim

toidupood asub Hellamaa külas (ca 10 km kaugusel). Kallaste paadisadama korrastamine ning taastamine aitab kaasa kohaliku elu arengule, rannakalurite traditsioonide jätkamisele ning tagab paremal tasemel merepääste võimekuse.

4.10. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008 a korraldusega nr 474, kohaselt paikneb planeeritav ala Põhja-Muhu väärtusliku maastiku alal, kus tuleb arvestada kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ja esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimustega. Teemaplaneeringust tulenevad maakasutustingimused planeeringualale:

- Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku.
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku- ja mudakogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile.
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.

4.11. Keskkonnakaitse

Planeeritavad maaüksused ei asu kaitstaval alal, kuid planeeringuala koosseisu kuuluv mereala paikneb **Väinamere hoiualal** (keskkonnaregistri kood KLO2000241), mis kuulub Natura 2000 võrgustikku **Väinamere linnu- ja loodusala**. Sadamaala läheduses on kaitstavatest elupaigatüüpidest inventeeritud põhiliselt elupaigatüüp loopealsed e alvarid (6280*). Väinamere hoiualal kaitstavate liikide mereelupaikad planeeringualal inventeeritud ei ole. Lähtuvalt LKS § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 32 lg 2 alusel on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Samuti on planeeritava ala läheduses inventeeritud III kaitsekategooria taimeliigi hallkäpp levila.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.07.2015) § 6-le „Olulise kesk-konnamõjuga tegevus”, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitiselised abinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid;
- planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid.

Kuna planeeringuga kavandatakse tegevusi olemasoleval ajaloolisel sadamaalal, mis on aktiivses kasutuses, siis ei kahjusta selle elluviimine kaitstava ala ning liikide soodsat seisundit. Käesoleva detailplaneeringu

ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.12. Muhu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Muhu valla üldplaneeringu muutmiseks supluskohtade osas ning lisada üldplaneeringu joonisele Kallaste sadama ujumiskoht, mis on kavandatud Kallaste sadama suure muuli algusesse (vt ptk 4.6 ja joonis DP-3).

4.13. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.14. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitat kasutada järgmisi meetmeid:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske. Läbipaistvate piirete kasutamine võimaldab hea nähtavuse.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Sadamahoonesse kavandada aastaringne valve ja sidepidamisvõimalus.

4.15. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoone tuleohutusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tuleohutusklassiga hoonet. Planeeritud hoonete täpne tuleohutusklass tuleb määrata hoonete projekteerimise käigus.

Lähimad hoonestatud kinnistud on Korju-Ranna, Palumäe, Koduranna. Lähimad hooned asuvad planeeritavast sadamahoonest ca 12 m ja ellingust 8,5 m kaugusel.

Sadamahooned on V kasutusviisiga. Vastavalt standardi EVS 812-6:2012 tabelile 1 on V kasutusviisiga, kuni 8-korruseliste (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) ning kuni 800 m² ehitiste puhul vajalik tuletõrjevee normvooluhulk välikututuseks 10 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi saadakse krundile kavandatud aastaringse kasutusega tuletõrje veevõtukaevust (toitega merest), mis rajatakse nõuetekohaselt kai äärde. Looduslikus veekogus peab olema tagatud nõutav tulekustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Veesügavus veekogus peab olema minimaalselt 1,5 m. Hüdrandi asukoha planeerimisel tuleb arvestada standardis ettenähtud kaugustega hoonest (kaugus hoonest või hooneosast peab olema vähemalt 30 m). Hüdrant on kavandatud avalikult kasutatava Ranna tee äärde. Veevõtukaevu ning hüdrandi projekteerimisel järgida standardis „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus“ esitatud nõudeid (ptk 7.1. Looduslikud veevõtukohad). Sadamaala parkla ning hoonete projekteerimisel tuleb arvestada päästeautode jaoks vajaliku ümberpööramisplatsiga (12x12 m).

4.16. Servituutide vajadus

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Lautri mü (47801:003:0318)	Kallaste-Ranna mü (47801:003:0297)	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehno- võrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	2 m mõlemale poole veetorustiku telgjoont;

4.17. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Planeeringu järgselt jäävad kehtima kõik ptk 3.2 toodud kitsendused.

4.18. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
2. Sadamarajatiste ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine ja rekonstrueerimine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Kallaste-Ranna maaüksusel on olemasolev elektriliitumine. Sadamaalal on kaks liitumispunkti. Sadamaalal kavandatakse olemasoleva õhuliini asendamist maakaabliga. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 302635, väljastatud 14.09.2017, tuleb sadamaala õhuliini asendamiseks maakaabliga koostada elektriprojekt (vt lisa 1). Projekti koostamisel arvestada käesoleva detailplaneeringuga, elektrivõrkude kaitse-eeskirjadega ja servituutidega. Projekt peab sisaldama kõiki vajalikke kooskõlastusi kinnistute omanike, omavalitsuse ja Elektrilevi OÜ-ga. Liitumiskilp on planeeritud Koduranna kinnistu idapiirile. Planeeritava elektriühenduse võimalik lahendus on antud joonisel DP-4. Kavandatav maakaabel ühendatakse Vanaelu kinnistul asuvasse õhuliini.

Kaevetöödeks ning töödeks liinide kaitsevööndis enam kui 4,5 m kõrguste mehhanismidega peab töö teostaja enne tööde algust objektil taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud kannab taotleja.

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kallaste sadama veevarustus lahendatakse Lautri maaüksusele rajatava puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe katastriüksuse (teenindab vaid sadamat) tarbeks alla 5 m³/ööpäevas. Veetrassidele seatakse vastavad tasuta servituudid kinnistute igakordsete omanike kasuks. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ § 2 lõikele 1 on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Veeseaduse § 28 lg 3 kohaselt ei moodustata veehaarde sanitaarkaitseala, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitseala veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“, punktile 4.1. peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Seega tuleb uue planeeritava hoonestuse projekteerimisel arvestada, et WC ja saun ei paikneks kaevuhooldustsooni alas.

Reovee kanaliseerimiseks on ette nähtud paigaldada kogumismahuti ning eraldi mahutid veesõidukitelt pilsivee vastuvõtuks. Planeeritud mahuteid on kohustuslik vastavalt vajadusele tühendada ning selleks tuleb sõlmida leping vastavat jäätmeluba omava ettevõttega. Pilsivate kokkukorjamise võib lahendada ka mobiilselt. Konkreetne mahutite asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus. Lähim purgla asub Liiva külas. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määruse nr 74 § 3 lg 4 ei tohi heitvee suubla olla supluskoha territooriumile ja selle välispiirile lähemal kui 200 meetrit, seega ei ole sadamaalal heitvee juhtimine merre lubatud.

Kanalisatsiooniehitiste rajamisel peab lähtuma Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruses nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ toodud nõuetest. Kõik kavandatud ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ja tööde käigus tuleb kinni pidada kõigist kehtivatest ehituseeskirjadest ja -nõuetest ning vastama tööohutus-, tuletõrje-, tervisekaitse- ja keskkonnakaitse nõuetele.

5.4. Sadameveekanaliseerimine ja drenaaž

Sadamevesi juhitakse pinnasesse. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest eemale. Hoonete ehitusprojektide mahus lahendatakse vertikaalplaneerimise vajadus. Sadamevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud.

5.5. Välisvalgustus

Sadamahoone ümbruse (parkimisalad, paadisild ning kaldapealne) kujunduses on lubatud madalate ümbritsevasse keskkonda sobivate ning sadamahoonega harmoneeruvate valgustite kasutamine. Territooriumi valgustus tuleb projekteerimisel lahendada selliselt, et see ei häiriks sadama liitsihi tulede eristamist, st valgusteid oleks võimalikult vähe, valgus ei oleks suunatud mere poole ja valgustite kumavad klaaspinnad ei paistaks merele. Valgustuse vajadus ning rajatiste asukohad tuleb anda vastava projektiga.

5.6. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.