



## **OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

**TELLIJA: KAARMA VALLAVALITSUS**

**T – 048-10**

**A – 142**

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD,  
MURATSI KÜLA, MURATSI SADAMA KINNISTU**

### **DETAILPLANEERING**

Algatatud 28. mai 2010.a. Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 245

Eskiis esitatud: oktoober 2010.a.

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE  
2010**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

|                                                                                        |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. SELETUSKIRJA ÜLDOSA.....</b>                                                     | <b>3</b> |
| <b>2. LÄHTESITUATSIOON .....</b>                                                       | <b>3</b> |
| <b>3. PLANEERINGU LAHENDUS .....</b>                                                   | <b>4</b> |
| <b>4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>                                                  | <b>5</b> |
| <b>5. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA<br/>KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....</b> | <b>7</b> |
| <b>6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED. ....</b>                                     | <b>7</b> |
| <b>7. PIIRKONNA TURVALISUS.....</b>                                                    | <b>8</b> |
| <b>8. KITSENDUSED .....</b>                                                            | <b>9</b> |

### 2. Joonised

|                   |      |
|-------------------|------|
| Asukohaskeem      | DP-1 |
| Tugiplaan         | DP-2 |
| Maakasutuse plaan | DP-3 |
| Põhijoonis        | DP-4 |

### 3. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavalitsuse 28. mai 2010. a korraldus nr 245  
koos lähteseisukohtadega.

### 4. Lisad

Muratsi sadama akvatooriumi piiride kooskõlastamine, Kaarma  
Vallavolikogu 25. juuni 2007. a otsus nr 102, koos plaani lisaga.  
Maakatastri kitsenduste väljavõtted.

## SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Muratsi sadama kinnistu Muratsi külas, katastri tunnusega 27003:003:0674, registriosaga nr 2714334 ja suurusega 6452 m<sup>2</sup>, olemasoleva sihtotstarbega tootmismaa-T-003.

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Muratsi sadama teega (katastri tunnusega 27003:003:0669, riigimaantee nr 21170) ja Rauna kinnistuga (katastri tunnusega 27003:003:0034) ning läänest Rauna kinnistuga ning idast Muratsi lahega.

- **Planeeringu eesmärgid:**

- Sadama arendamiseks vajaliku ehitusõiguse määramine - hooned, tehnovõrgud, rajatised (kai, parkla, muulid)
- Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal (sanitaarkaitseala, servituudialad, jne.).
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

## LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu:**

- Kaarma Vallavalitsuse 28. mai 2010. a korraldus nr 245
- Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009 määrus 21
- Planeerimisseadus.
- Asjaõigusseadus.
- Maareformiseadus.
- Maakatastriseadus.
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrus nr.155 ).
- Looduskaitseadus.
- Geodeetiline alusplaan. OÜ Hadwest töö nr T-05-208.

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Muratsi sadama kinnistul on olemasolevalt õuemaad 6452 m<sup>2</sup>, sh ehitiste all 320 m<sup>2</sup>. Kinnistul on olemasolev elektriühendus Eesti Energia Jaotusvõrguga. Maa-alale pääseb Muratsi sadama teelt, riigimaanteelt nr 21170. Kinnistul olevad hooned on amortiseerunud.

- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Planeeritav kinnistu on olemasoleva sihtotstarbega tootmismaa-T-003-100%, kinnistu omanikuks on MTÜ Muratsi Sadama Selts (seisuga november 20101.a.).

Vastavalt maaameti kitsenduste väljavõttele paikneb Muratsi sadama kinnistul Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluv 0,4kV elektriõhuliin, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole liini telge.

Muratsi sadama kinnistu paikneb Muratsi sadama riigimaantee nr 21170 ääres, kus kehtib 50m kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest.

Kogu kinnistu paikneb ranna ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis ning suuremalt jaolt ranna või kalda veekaitsevööndis.

Kinnistu piirneb ida poolt Kasti lahe hoiualaga, jäädes ka väikse osaga selle sisse.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Planeeringu koostamise ajal planeeritaval alal puudub kehtiv üldplaneering. Vastavalt koostatavale Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu eskiisile on maa-ala reserveeritud ettevõtluse segahoonestusalaks.

## PLANEERINGU LAHENDUS

### Krundi ehitusõigus.

Vastavalt **Looduskaitseaduse § 38 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, p 5** ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud, lg 2 sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Planeeritavale Muratsi sadama krundile kavandatakse vana hoonestuse asemele uus ehitusõigus-sadama hoone, kuhu nähakse ette olmeruumid (WC, dušš, saun, koosolemise ruum) külastajate tarbeks, sadama administraatori ja kontoriruum, lokkerid paadiomanikele ja paatide remontimise ja hooldamise ruum. Hoone kavandada kahe osalisena: olme ja kontoriruumid (maksimaalselt kolm korrust) ja paatide hooldusruumid (ühekorruselisena). Detailplaneeringuga on näidatud kavandatava ehitise asukoht koos maksimaalse ehitusaluse pinnaga: 260 m<sup>2</sup>. Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegne, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus, lähtudes konkreetse piirkonna (Muratsi küla) ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast.

Kaarma Vallavalitsuse poolt koostatud Muratsi sadama detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju eelhindangus on toodud, et vajadus on sadama sissesõidu süvendamiseks maaüksusest kirdes. Planeeringu staadiumis ei ole võimalik määrata täpseid süvendamis-mahtusid ja seda tehakse ehitusprojektis.

Planeeringuga nähakse ette eeldatav süvendamise vajadus, olenevalt süvendamismahtudest tuleb kas Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 § 11 punkti 7 alusel täiendavalt kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajadust või kui süvendatakse üle 10 000 m<sup>3</sup> pinnast, on keskkonnamõjude hindamise algatamine kohustuslik vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 17.

Detailplaneeringuga on näidatud sadama võimalikud kaide asukohad ja planeeritavad muulid. Kaide laius ja tehniline lahendus teostatakse eraldi tööprojektiga, seega planeeringu lahendus kaide osas on tinglik. Planeeritavad muulid on kavandatud sadama kaitseks avamere tuult eest. Kuna meri avaneb kagu suunas on sadam suletud muuliga just sellest küljest. Muulide kavandamisega tehakse käesolevas detailplaneeringus ettepanek muuta ka kinnistu piire mere poolses küljes, vastavalt kavandatavatele muulidele. Piiride muutmise ettepanekuga on

säilitatud kinnistu olemasolev suurus 6452 m<sup>2</sup>. Kuna planeeringuga kavandatud muulid sulgevad olemasoleva sadama akvatooriumi, määratakse uued akvatooriumi piirid pärast kaide projektlahenduse valmimist.

Eeldatavalt olemasoleva sadama suhteliselt väikesemahulisel laiendamisel (muuli ehitusel) olulist mõju Natura 2000 võrgustiku alale (Kasti lahe hoiualale) ei ole. Tegevuse elluviimiseks on vaja vee-erikasutusluba.

#### **Krundile pääs ja parkimine.**

Maa-alale pääseb Muratsi sadama teelt, riigimaanteelt nr 21170. Sadamahoone ja sadama tööprojekti (kaide tehniline tööprojekt) mahus täpsustatakse ka parkla suurus. Käesolev detailplaneering näitab võimaliku parkla asukoha, kuhu mahuks 26 autot. Parklat võib talvisel ajal kasutada ka paatide hoiustamiseks. Vastavalt Eesti Standard EVS 843.2003 „Linnatänavad“ äärelinna sadama juures (võetud maksimaalselt suurim normatiiv) on normatiivi järgi vajalik:  $1/2$  paatide arvust =  $49/2 = ca$  25 auto parkimise kohta, mis ka käesoleva detailplaneeringuga tagatakse.

#### **Piirded, haljastus ja heakord.**

Kinnistu on olemasolevalt piiratud võrkaiaga. Maa-alal puudub märkimisväärne kõrghaljastus, sadama värava juures paiknevad olemasolevad puud säilitatakse, võimalusel istutatakse uusi puid krundile kavandatud haljasaladele.

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluse korrale on maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo. Kinnistut teenindavad prügikonteinerid paigutatakse juurdepääsu lähedusse. Prügi vedamiseks on vajalik leping vastavat teenust osutavate firmadega.

#### **Tuleohutusnõuded.**

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. IV kasutusviisiga - sadamahoone - on tuleohutusklassiga TP-1, kui hoonele rajatakse kolm korrust ja tuleohutusklassiga TP-3, kui hoonele rajatakse kaks korrust (maksimaalselt 50 inimest).

Väline tulekustutusvesi saadakse krundile kavandatud tuletõrje veevõtukaevust, mis on väljaehitatud nõuetekohaselt kai ääres. Kaevu rajamisel tagada kaevu veesügavus minimaalselt 1,5m.

## **TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

### **• Elektrivarustus**

Planeeritaval kinnistul on olemasolev elektriühendus. Kavandatava ehitisega eeldatavalt lisavõimsusi ei vajata. Kinnistul olevatele Eesti Energia Jaotusvõrgule kuuluvatele õhuliinile ja madalpingekaablile (0,4kV) kehtivad kaitsevööndid, vastavalt 1m mõlemale poole liinirajatise telge (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 „Elektri-paigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“), seatud vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

### **• Sidevarustus**

Maa-alal ja selle ümbruses puuduvad Elion Ettevõtted As-le kuuluvad sidevõrgud. Sideühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

- **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Joogivee tarbeks on kinnistule kavandatud puurkaev (Aastaseks veevõtuks on prognoositud ca 200 m<sup>3</sup>, maksimumkogusega 0,6 m<sup>3</sup> ööpäevas, seega eeldatav tarbimine jääb alla 10m<sup>3</sup>/ööpäevas ja kaevule sanitaarkaitseala ei moodustata) vahetult planeeritava sadama hoone lähedusse.

Joogivesi peab vastama üldjuhul ülemaailmse terviseorganisatsiooni WHO kehtestatud piirnormidele. Nende normide alusel on välja antud Euroopa Liidu joogivee direktiiv 98/83/EEC mis omakorda on aluseks hetkel Eestis kehtivale Eesti Vabariigi sotsiaalministri määrusele nr 82 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollnõuded ning analüüsimeetodid".

Detailplaneeringuga on kavandatud reovete kanaliseerimiseks kohapealset bioloogilist puhastust (septik + omapuhasti). Nõuetekohaselt puhastatud heitvesi kogutakse kokku ja juhitakse torustikuga merre. Reostusaste peab olema eemaldatud 80% ulatuses. Kindlasti peab bioloogilise puhastusega olema tagatud fosfori ärastus. Omapuhastist väljuv vesi peab olema kontrollitav proovivõtukaevust.

Omapuhasti rajamisel tuleb järgida **Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded**, (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

**Omapuhasti rajamisel arvestatavad nõuded**

- (1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:
  - 1) pealt kinnise puhasti ja septiku kuja on vähemalt 5 m;
  - 2) omapuhastit tohib ehitada väljapoole reovee kogumisasalaid;
  - 3) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).

- **Sadeveekanalisatsioon ja drenaaž**

Maa-alal olevad sadeveed kogutakse kokku ja juhitakse merre kinnistu piirides. Planeeritavalt parklaalalt kogunev sadevesi tuleb enne merre juhtimist puhastada krundil õli-liiva püüduris. Reoveepuhastist tulev puhastatud vesi ja õli-liivapüüdurist läbi tulnud vesi peavad olema tööprojekti lahendatud nii, et nad oleksid kontrollitavad eraldi proovivõtukaevudest.

- **Soojavarustus**

Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoone 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 hoonel vältida õlikütet ja ainult elektrikütet baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

Alates 01.01.2009 jõustub majade energiapassi nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimum-nõuded“.

## KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU

### ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alal ei planeerita tegevusi, millel oleks oluline keskkonnamõju ja puudub vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Püsivalt töötava reoveepuhasti rutiinseteks hooldetöödeks on korrapärane sette-eemaldus, pumba ja ventilaatori korrasoleku kontroll ja veetorustiku puhastus. Puhasti projekt tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekteerijalt. Puhasti kasutamiseks on vajalik taotleda Hiiu-Lääne-Saare regiooni keskkonnaametist vee erikasutusluba. Puhastatud heitvesi kavandatakse juhtida eraldi kanalisatsioonitoruga merre.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundile. Jäätmete äravedu võib teostada vastav ettevõtte.

Planeeritavalt parklaalalt kogunev sadevesi tuleb enne merre juhtimist puhastada krundil õli-liiva püüduris.

Planeeringu elluviimiseks on vajalik taotleda Keskkonnaametilt 2 vee erikasutusluba: üks luba heitvee merre juhtimiseks (reoveepuhasti ja õli-liivapüüdur) vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4 ning teine veekogu süvendamiseks või veekogu põhja pinnase paigaldamiseks veeseaduse § 8 lg 2 p 6 alusel ja tahkete ainete veekogusse uputamiseks (kaldakindlustus, muuli ehitamine, süvendamine) veeseaduse § 8 lg 2 p 7 alusel.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

### PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuga kavandatu kohaselt ulatub reoveepuhasti kuja naaberkinnistutele. Piirangute kehtestamiseks on vajalik kitsendatavate kinnistute omanike nõusolek. Puhasti projekt tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekteerijalt. Puhasti kasutamiseks on vajalik taotleda Hiiu-Lääne-Saare regiooni keskkonnaametist vee erikasutusluba.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

## PIIRKONNA TURVALISUS

Planeeritav maa-ala paikneb vastavalt üldisele statistikale suurema turvalisusega piirkonnas (mida Saaremaa on). Vaadeldes lähipiirkonda on planeeritav maa-ala kaugel suure liikluskoormusega teedest. Kuid kuna tegu on piirkonnaga, kus ei ole tänava-valgustust tuleb turvaliseks liiklemiseks pimedas inimestel end autojuhtidele nähtavaks teha (helkurid ja lambid).

Kuritegevuse riskide vähendavateks teguriteks on:

- planeeritava krundi ümbritsemine aiaga.
- hea nähtavus ja valgustus (aitab vähendada sissemurdmist, vandalismi, vargusi, süütamisi);
- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- sissepääsude arvu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid),
- lukustatud sisenemisruumid, võimalusel (vajadusel) turvafirma teenete kasutamine
- süttimisohtlike kohtade jälgimine, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

**KITSENDUSED**

| <b>Kitsenduse alus</b>                                           | <b>Kitsenduse ruumiline ulatus</b>       | <b>Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.</b> | <b>Kitsenduse sisu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“</b>                       | 1m mõlemale poole malpinge-kaableid      | Eesti Energia Jaotusvõrk;                                | maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Looduskaitseseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“</b>    | Läänemere rannal 200 meetrit;            |                                                          | Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:<br>1) reoveesette laotamine;<br>2) matmispaiga rajamine;<br>3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;<br>4) maavara kaevandamine;<br>6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Looduskaitseseaduse §38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“</b> | meresaartel 200 meetrit;                 |                                                          | Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Looduskaitseseaduse § 39. „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“</b> | mererannal 20 meetrit;                   |                                                          | 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;<br>2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;<br>3) majandustegevus, välja arvatud veest väljahutud taimestiku eemaldamine heina niitmine ja roo lõikamine;<br>4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnniku-hoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal. |
| <b>Kasti lahe hoiuala eeskiri</b>                                | osa Muratsi sadama mere poolsest küljest |                                                          | Hoiuala eeskirjas nimetatud elupaigatüüpide kaitsmine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |