

Kihelkonna vallas Kehila külas Kesknõmme Kalakasvatuse maaüksuse detailplaneering

Töö nr DP-28005

Tellija: SA Kesknõmme Jahisadam
FR.R.Kreutzwaldi 12, 10124 Tallinn
Kontaktisik: Martin Ellervee
Telefon: +372 50 58 794
E-post: martin@baltreal.ee

Projekteerija: OÜ Ateljee SÜD
Oa 3-1, 10135 Tallinn
Kontaktisik: Epp Kesküla Erard
Telefon: +372 6 424 063
E-post: epp@ateljeesud.ee



Tallinn 2010



SISUKORD

A) MENETLUSDOKUMENDID

1. Meie Maa 31.01.2009 – Kihelkonna vallavalitsuse teade Kesknõmme kalakasvatuse maaüksuse detailplaneeringu ja detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamisest
2. Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus 27. jaanuar 2009 a. nr 23: Kihelkonna vallas Kehila külas Kesknõmme kalakasvatuse (katastritunnused 30101:002:0286 ja 30101:002:0287) maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.
3. Kihelkonna Vallavalitsuse korralduse nr 23; 27. jaanuar 2009 lisa nr 1: detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad
4. Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus 27. jaanuar 2009 nr 24: Detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamine
5. Kihelkonna valla ja SA Kesknõmme Jahisadam vahel 04.12.2008.a. sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping.
6. Martin Ellervee 23.01.2009.a. taotlus nr 9-1.3/109 detailplaneeringu algatamiseks.

B) SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	11
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	11
1.1.1. Koostamise aluseks olevad korraldused, määrused jms.....	11
1.1.2. Arvestamisele kuuluvad seadused ja standardid	11
1.1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	11
1.1.4. Teostatud uuringud	11
1.1.5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	12
1.1.6. Planeeritava ala kinnistute omanikud ja maakasutuse sihtotstarve.....	12
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	12
2.1. Planeeritaval alal kehitvad piirangud.....	13
2.2. Üldplaneering	13
2.3. Kontaktala.....	13
3. PLANEERINGULAHENDUS.....	14
3.1. Üldosa	14
3.1.1. Maakasutuse bilanss	16
3.1.2. Ehitusõigus	16
3.2. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	16
3.3. Liikluskorraldus. Parkimine.....	17
3.4. Haljastuse ja heakorranõuded.....	18
3.5. Tehnovõrgud ja rajatised	19
3.6. Tuleohutusnõuded	20
3.7. Keskkonnakaitse abinõud.....	20
3.8. Ehituskeeluvööndi täpsustamine ja selle vähendamise ettepanek.....	20
3.9. Servituudid	21
3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
3.11. Sotsiaalmajanduslikud mõjud	22
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude võimalik hüvitaja	23
3.13. Planeeringu realiseerimise võimalused.....	23

C) LISAD

1. Kesknõmme kalakasvatuse maaüksuse puittaimestiku haljastuslik hinnang, töö teostaja OÜ Metsaruum
2. Kinnistusregistri väljavõte
3. Väljavõte Kihelkonna valla üldplaneeringust (vastu võetud Kihelkonna Vallavolikogu 20. mai 2009. a otsusega nr 18)
4. Ekspertarvamus - Kesknõmme kalakasvatuse kinnistu botaanilised kaitseväärtused. Koostanud Anneli Palo, Tartu 2008
5. Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni kiri 30.04.2010 nr HLS 6-8/15794 Kehila küla Kesknõmme kalakasvatuse maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine

D) JOONISED

- | | |
|--|-----------|
| 1. SITUATSIOONISKEEM | M 1:10000 |
| 2. TUGIPLAAN | M 1:1000 |
| 3. MAAKASUTUSE- JA SIHTOTSTARBE JOONIS | M 1:1000 |
| 4. PÕHIJOONIS | M 1:1000 |
| 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS | M 1:1000 |

B SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1.1. Koostamise aluseks olevad korraldused, määrused jms

- Martin Ellervee taotlus detailplaneeringu algatamiseks nr 9-1.3/109
- Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus 27. jaanuar 2009 a. nr 23 Kihelkonna vallas Kehila külas Kesknõmme kalakasvatuse (katastritunnused 30101:002:0286 ja 30101:002:0287) maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.
- Kihelkonna Vallavalitsuse korralduse nr 23; 27. jaanuar 2009 lisa nr 1
- Kihelkonna valla ehitismäärus
- Kihelkonna Vallavolikogu määrus 16, 14.10.2005;
- Vabariigi Valitsuse 11. augusti 2005. a määrus nr 207 „Kesknõmme looduskaitseala kaitse-eeskiri”
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”

1.1.2. Arvestamisele kuuluvad seadused ja standardid

- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
- Sadamaseadus
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Looduskaitseadus
- Veeseadus

1.1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Saare maakonna üldplaneering (1999);
- Kihelkonna valla üldplaneering (vastu võetud Kihelkonna Vallavolikogu 20. mai 2009. a otsusega nr 18)
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

1.1.4. Teostatud uuringud

- Geodeetiline mõõdistamine: teostas Hadwest maamõõdubüroo, töö nr T-08-197
- Puittaimestiku inventeerimine: teostas OÜ Metsaruum, 2008
- Keskkonnamõju strateegiline hindamine: teostas OÜ Corson, töö nr 0904.

1.1.5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeritava ala suurus on 9,1 ha. Planeeringu eesmärk: Kesknõmme Kalakasvatuse kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaa, kalakasvatuse basseini asemele väikelaevade sadama (külalissadama) ja seda teenindavate rajatiste kavandamine; krundi hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine, kalatööstuse hoone lammutamine, sadama-, majutus- ja konverentsihoone planeerimine, paadikuuride ja ujuvkaide asukoha määramine; parkla, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Detailplaneering ei ole kehtivat Saare maakonna üldplaneeringut (1999) ja vastu võetud Kihelkonna valla üldplaneeringut (2009) muutev.

1.1.6. Planeeritava ala kinnistute omanikud ja maakasutuse sihtotstarve

Kesknõmme kalakasvatuse kinnistu (Kihelkonna vald) omanik: OÜ Euro Houses Development, kinnistu on koormatud kasutusvaldusega SA Kesknõmme Jahisadama kasuks; (katastritunnused 30101:002:0286 ja 30101:002:0287); katastriüksuse 30101:002:0286 suuruseks on 7,37 ha, maakasutuse sihtotstarbeks 100% tootmismaa, katastriüksuse 30101:002:0287 suuruseks on 0,19 ha, maakasutuse sihtotstarbeks 100% tootmismaa.

Tellijal, huvitatud isiku ja koostaja andmed

Tellijal: SA Kesknõmme Jahisadam
Aadress: Fr.R.Kreutzwaldi 12, 10124 Tallinn
Telefon: +372 50 58 794
Kontaktisik: Martin Ellervee
E-mail: martin@baltreal.ee

Koostajal: OÜ Ateljee Süd
Oa tn 3-1, 10135 Tallinn
Kontaktisik: Epp Kesküla Erard
Telefon: +372 6 424 063
E-mail: epp@ateljeesud.ee

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritaval alal asub Saaremaal Kihelkonna vallas Kehila külas Tagamõisa poolsaare idapoolsel küljel Läänemere kaldal. Maaüksuse idapoolne külg piirneb Tagalahega ning läänepoolne külg Pidula-Veere maantee ja riigimetsamaaga. Planeeritava ala suurus on 10,7 ha, millest metsamaad 3,4 ha.

Suuremat osa alast katab looduslik puistu (50-150 aastane männik). Ala keskel asub endise kalatööstuse hoone ning merre ehitatud basseini. Hoone ja basseini on eraldatud aiaga. Hoone juurde ning basseini viivad rajad, mis on osaliselt asfalteeritud, osaliselt betoneeritud. Piki randa, mõlemal pool hoonet, kulgevad jalgrajad ning maaüksuse ida- ja läänepoolses tipus on jalgrajad, mis tagavad ligipääsu merele. Basseinidest läänepool asub liivasem ranna osa. Idakallas on kruusane.

2.1. Planeeritaval alal kehitvad piirangud

Kuna käesoleval ajal on tegemist kalakasvandusega, mis menetluses oleva Kihelkonna valla üldplaneeringuga on määratud sadama-alaks, siis tuginedes Looduskaitseadusele (§37 ja §38) ja Veeseadusele (§10 ja §29) kitsendavad seoses Läänemerega antud kinnistuid:

- veekaitsevöönd 20 m;
- ranna ehituskeeluvöönd 200 m;
- ranna piiranguvöönd 200 m.

Vastavalt veeseaduse §10, lõige 4, p.1 puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas ning Loodusseaduse §38, lõige 5, p.2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detail- või üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Olemasolevatest tehnovõrkudest tingitud kitsendused:

- riigi maantee Pidula-Veere teekaitsevöönd 50 m tee teljest mõlemale poole.

Olemasolev situatsioon kajastub tugiplaanil (joonis 2).

2.2. Üldplaneering

Käesoleval ajal on Kihelkonna valla üldplaneering vastu võetud ning näeb planeeritava ala maakasutuseks ette ärimaa kõrvalfunktsiooniga sadama maa. Kesknõmme sadam on üldplaneeringu järgselt ette nähtud väikesadamaks, mille ärimaa kõrvalfunktsioon võimaldab turistide paremaks teenindamiseks ja kohapeal viibimise soodustamiseks rajada ehitisi äriliseks tegevuseks (toitlustus- ja majutushooned).

Planeeritava ala loodeosas on kavandatud avalik juurdepääsutee, mis viib randa. Ala on detailplaneeringu koostamise kohustusega.

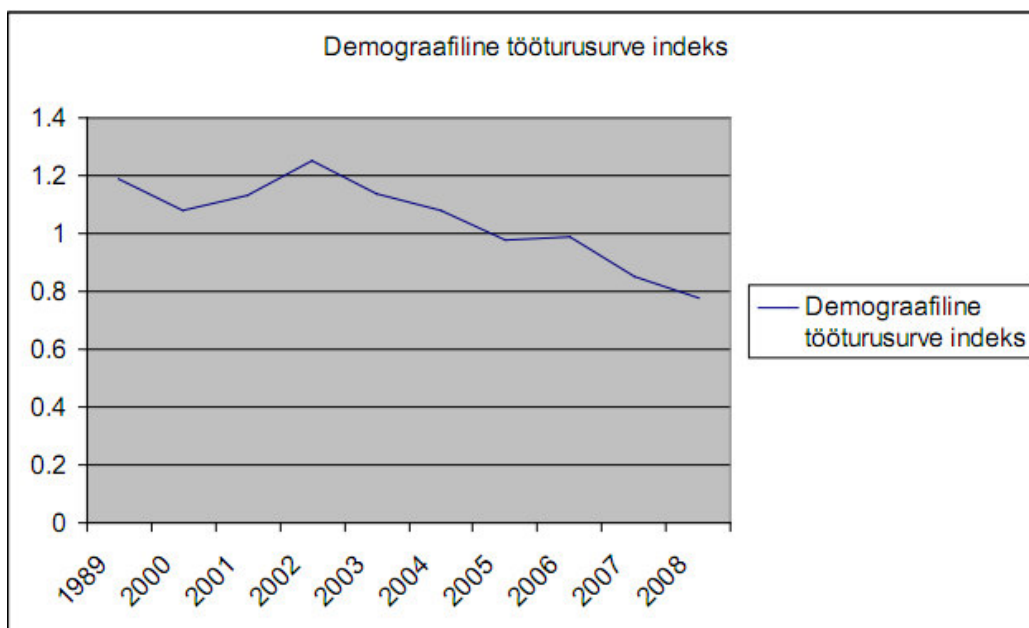
2.3. Kontaktala

Seisuga 01.07.2008 elas Rahvastikuregistri andmetel Kihelkonna vallas 881 inimest. Asustustihedus on vaid 3,6 in/km², kui Saare maakonnas keskmisena on see 6,8 in/km²,

Struktuurilt on Kihelkonnas vallas nii haja-, sumb- kui tänavkülasid, samuti erinevaid üleminekuvorme. Sumbkülasid on rohkem Tagamõisa piirkonnas, kus seda soosis traditsiooniline maakasutusviis, mille kohaselt karja- ja heinamaad olid külakondade viisi ühised, nagu Tammese ja Kehila. Kõruse ja Undva on sumbja keskusega hajakülad. Tänapäevaks on neist küladest säilinud valdavalt struktuur (teed, kiviaiad), paljud taluhooned on hävinenud.

Rahvastikutrendid on Kihelkonna vallas sarnased teistele Kuressaarest kaugemal asuvatele valdadele Saaremaal – nii loomulik liive kui rändesaldo on negatiivne ning valla elanikkond vananeb ja väheneb pidurdamatult. Seda väljendab ilmekalt ka demograafiline töötururiske indeks, mis on viimase 6 aastaga on kahanenud 38%.

Joonis 1. Demograafiline tööturu surve indeks



Planeeringuala piirneb loodest Kesknõmme looduskaitsealaga (Ojametsa piiranguvöönd) ning kagust Teesu looduskaitsealaga. Ojametsa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on sealse elustiku mitmekesistamine ja maastikuilme säilitamine.

Teesu looduskaitsealal kaitstakse elupaigatüüpe - püsitaimestuga liivarannad, metsastunud luided, allikad ja allikasood ning vanad loodusmetsad, samuti erinevaid II ja III kategooria kaitsealuseid liike.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Üldosa

Planeeritav Kesknõmme Jahisadam koosneb sadamhoonest, kuni neljast abihoonest/paadikuurist, ujuvhoonetest, sadamakaidest, akvatooriumist ning eraldiseisvast kaheosalisest parklast. Maaüksusel katastrinumbriga 30101:002:0287 asuvad puurkaev ning pumpla. Hoonestusalad sadamahoonele ning paadikuuridele on põhijoonisel märgitud punase viirutusega, hoonestusala ujumajadele on märgitud pruuni viirutusega (vaata põhijoonis nr 4). Sadamahoone paigutamisel on lähtutud põhimõttest, et likvideerida tuleks võimalikult vähe väärtuslikku kõrghaljastust ning et hoonestusala jälgiks rannajoont, jäädes rannavallist maismaa suunas. Kuna planeeritava ala põhjaosas on rannavallidevaheline nõgu, kus kasvavad ohustatud ja kaitstavad liigid (vaata lisa nr 4 - Ekspertarvamus - Kesknõmme kalakasvatuse kinnistu botaanilised kaitseväärtused), siis on hoonestusala paigutamisel püütud seda kasvukohta võimalikult suurel määral ehitustegevusest säästa.

Sadam hakkab täitma kolme peamist funktsiooni- esiteks külalisjahisadam ca 30-le alusele (kuni 24m jahid ning kaatrid) koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuriga (majutus, vabaaja

veetmise võimalused, sportimine) ning aluste esmaste vajaduste rahuldamine (merekaubad- vendrid, otsad, varuosad, õlid, esmatarbekaubad). Teiseks on jahisadama hoones ruumid konverentsikeskusele ning kolmandaks täidab sadamahoone väiksema piirkondliku keskuse funktsiooni.

Planeeritav külalissadama kai rajatakse olemasoleva kalakasvatuse basseini asemele. Kai pindala on 5400 m², mille pikkus on 130 m, laius 10 m ning merepinnast +1,5 meetrit. Käppade orienteeruvad pikkused on vastavalt põhjapoolne 180 m ning lõunapoolne 117 m.

Kaide väliskülgedele kujundatakse rahnudest ja munakatest kindlustus jää ja lainetuse kaitseks, olemasolev basseini betoonsein on ette nähtud lammutada.

Sadama akvatooriumi pindalaks on külalissadama puhul 18500 m². Sadama akvatooriumi suue asub kagus. Merepõhja sügavuseks akvatooriumis on planeeritud kuni 3,5 meetrit.

Planeeritavate ujumajade ja kaide täpne lahendus ja paiknemine lahendatakse edaspidise projekteerimise käigus. Planeeringujoonistel toodud lahendus on illustratiivne, mis näitab hoonestusmahte ning võimalikku kaide ja ujumajade paigutust.

Sadamas peab sadama operaatori poolt pakutama järgmisi teenuseid:

- kaikohtade rentimine;
- dušš, saun, wc;
- vesi, elekter;
- sorteeritud olmeprügi, akude, pilsivee ja õlijäätmete vastuvõtt;;
- WC tankide ja keemilise WC tühjendamine;
- kaatrite ja jahtide tõstetööde organiseringimine (tellimisel);
- tasuline autoparkla; jalgrattahoidla;
- tankla (mõeldud jahtide ja kaatrite teenindamiseks; väike konteinertankla);
- sadamakapten; sadamapersonal (admin);
- seifide rent;
- piirivalve, toll (väljakutsel)

Lisaks sadama operaatori osutavad sadamateenuseid teised vastava tegevusalal tegutsevad ettevõtjad, kelle poolt pakutakse järgmisi teenuseid:

- ujuvahendite müük, rent, hooldus, varuosad;
- merevarustuse ost-müük, hooldus;
- matka- ja kalastustarvete sh. mereriietuse kauplus;
- spordivahendite rent- jalgrattad, rulluisud, uisud, veesportivahendid (vesirattad, kajakid, paadid, vesisuusad, surfivarustust) jm;
- toitlustamine- restoran katuseterrassiga, kohvik;
- kaubandus: esmatarbe- ja toidukaubad;
- majutus;
- turismibüroo; infopunkt;

3.1.1. Maakasutuse bilanss

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

POS nr	Aadress või selle ettepanek	Planeeritav maakasutus	Planeeritav pindala (ha)	Moodust. kinnistutest	Osade senine sihtotstarve (KÜ liik)
POS 1	Kesknõmme kalakasvatus	T 50%, Ä 50%	7,64	Kesknõmme kalakasvatus	T 100%
POS 2	Kesknõmme kalakasvatus	T 100 %	0,19	Kesknõmme kalakasvatus	T 100%

3.1.2. Ehitusõigus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

POS nr	Plan. krundi pindala (ha)	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Lubatud suurim hoonestusalune pind	Hoonete suurim lubatud korruste arv	Krundi täisehituse protsent
POS 1	7,64	T 50%, Ä 50%	1+14	4000 m ²	2/ abihoonel 1,5	5,23
POS 2	0,19	T 100 %	1	45	1	2,37

3.2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitiste hoonestusalad on määratletud põhijoonisel. Planeeritud hoonestusalade arhitektuur peab olema keskkonda sobiv ning kvaliteetne. Sadamahoone puhul peab arvestama, et tegemist on hoonega, mis võib sageli kujundada väliskülaliste esmamulje.

Planeeritava sadamahoone kagusuunda avanev külg on ette nähtud sadamat teenindavatele ruumidele ning hoone sellesse osasse võib kavandada ka näiteks kohviku terrassi.

Säilitatamaks maksimaalselt alal leiduvat väärtuslikku kõrghaljastust, ei ole planeeringuga määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Minimaalseks tulepüsisusklassiks on planeeritaval alal TP2. Hoonete sisene tuleohutus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Müra tõkestavatest abinõude puhul on lähtutud asjaolust, et mootorsõidukitest tekkiv müra ei ole planeeritaval alal nii suur, et nõuaks täiendavaid müratõkkeid. Oluline on, et fassaadide helipidavus vastab kehtivatele normidele.

Kinnistu pos nr 1 maksimaalne lubatud hoonestusalune pind on 4000 m². Sellest ca 2500 m² moodustab põhihoone ehk sadama/hotelli/konverentsikeskuse hoone. Lisaks on planeeritud kuni 6 abihoonet ehk paadikuuri netopinnaga ca 30-40 m² ning 10 ujuvmaja netopinnaga ca 60-100 m² akvatooriumi maismaapoolsesse osasse, mis on kinnitatud puidust ujuvsildade külge.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada väarikaid ja kvaliteetseid materjale, mis sobiks kokku ümbritsevaga. Lubatud on puit, kivi, telliskivi, krohvipind, kvaliteetsed metallmaterjalid, klaas. Keelatud on plast- ja loodulikke imiteerivad materjalid, samuti profiilpleki kasutamine.

Hoonete kõrgusele on ette nähtud järgmised tingimused:

1. POS 1 – lubatud on kuni 2 korrust sadamahoonele, maksimaalne kõrgus maapinnast on +12.00 meetrit; paadikuuridel on maksimaalselt 1,5 korrust ning maksimaalne kõrgus maapinnast + 5m ning ujuvmajadel on makimaalselt 2 korrust ning maksimaalne lubatud kõrgus merepinnast + 6 m.
2. POS 2 – lubatud on 1-korruseline hoone maksimumkõrgusega 3m.

Lubatud katusekalle on 0-45 kraadi ning katusekalde suund on vaba. Hoonestuse arvestuslik soklijoon on kuni 1 meeter olemasolevast maapinnast.

Hoonestusviis on lahtine.

Piirete kasutamine ei ole lubatud. Sissesõiduteed on planeeritud tõkkepuudega.

3.3. Liikluskorraldus. Parkimine

Kesknõmme kalakasvatuse maaüksus paikneb Pidula-Veere (T-21114) maantee ääres.

Mootorsõidukite ja jalakäijate planeeritud peasissepääs kinnistule kasutab ära olemasoleva juurdepääsu kinnistu keskel. Ainult jalakäijatele tagatakse läbipääs kogu kinnistu ulatuses. Paadikuurideni viib eraldi juurdepääsutee.

Kõik sissesõiduteed on kavandatud olemasolevate teede asukohale, uusi juurdepääse pole kavandatud.

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud standardist EVS 843:2003 Linnatänavad, mille järgi on krundile nähtud ette kokku 53 parkimiskohta, lisaks 2 kohta bussidele.

Sadamahooneni viiva sissesõidutee katendina kasutada asfalti või kivikatet (soovitavalt looduslik). Parklas võib kasutada ka murukivi. Paadikuurideni viiva tee ning jalgteede puhul on lubatud ka siirdekatted (kruus- ja killustikkatted).

Juurdepääsutee laiuse aluseks on võetud EVS 843:2003 Linnatänavad juurdepääsuteede ristprofiilide tabel. Arvestades projektkiiruseks 30 km/h, on selle rekonstrueerimisjärgne laius 4,6 meetrit. Kinnistu otstes avalikus kasutuses olevate teede ning paadikuuride juurdepääsuteede teede laius on 3 m. Sissesõiduteed on planeeritud tõkkepuudega.

Krundisisesed liikumisrajad, pääsud sadamahoonest abihoonete ja parkimisaladeni täpsustatakse maastikukujundusprojekti ehitusprojekti staadiumis.

3.4. Haljastuse ja heakorranõuded

Planeeritava ala haljastuse kavandamisel on võetud aluseks 2008 aasta augustis teostatud puittaimestiku inventeerimine (lisa 1) ja Anneli Palo poolt koostatud ekspertarvamus.

Kogu alal kasvav puistu (valdavalt männik) on puittaimestiku haljastusliku hinnangu andmetel määratud II väärtusklassi. Vastavalt sellel hinnagule ning ümbritsevale olukorrale on hoonete asukoha määramisel kasutatud ära lagedamad kohad, mis tagab kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise. Täiendavaid istutusi saab teostada lammutatava hoone asemele ning sadamahoone vahetusse lähedusse, samuti kaldapealsetele (madalhaljastus). Täiendava haljastuse rajamine täpsustatakse maastikukujundusprojekti ehitusprojekti staadiumis.

Anneli Palo poolt 2008 a koostatud ekspertarvamus (Kesknõmme kalakasvatuse kinnistu botaanilised kaitseväärtused – lisa 4) kohaselt kasvavad planeeritava ala põhjaosas rannavallidevahelises nõos ohustatud ja kaitstavad liigid (tumepunane neiuvaip, sooneiuvaip, balti sõrmkäpp, vööthuul-sõrmkäpp, harilik käoraamat, kahkjaspunane sõrmkäpp ja kuu-võtmehein). Seda kasvuala on hoonetusala paigutamisel püütud võimalikult suurel määral ehitustegevusest säästa. Kindlasti ei tohi ehitustööde käigus sellele alale ladustada ehitusmaterjale vms. Edaspidise haljastusprojekti koostamise käigus tuleks sellele alale erilist tähelepanu pöörata. Näiteks võiks kasutada informatsioonitahvleid, mis tutvustaksid seal kasvavaid haruldasi taimi ning ala tuleks säästa tallamisest.

Tingituna ala looduslikust üldilbest on soovitatav kasutada kodumaiseid liike ja nende sorte. Põõsastest on soovitatavad magesõstar ning võib kasutada ka Eestis naturaliseerunud kurdlehise kibuvitsa väheviljuvaid sorte.

Kõigi ehitiste (hooned, teed, tehnovõrgud) rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada ning mitte tallata ega ehitusmaterjale ladustada haruldastele taimedele (vaata lisa nr 4).

Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Oluliste üksikpuude puhul tuleb tüvi vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra ühepoolseks kärpida.

Heakorranõudeid silmas pidades on kavandatud hoonete lähedusse nähtud ette jäätmekogumispunktid. Sadama peahoone jäätmekogumise konteinerid asuvad hoone majandus-sissepääsu välisseina juurde paigutatud varjualuses. Paadikuuride jäätmed kogutakse kokku parkla serva paigutatud jäätmeajas asuvatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu teostab vastavat litsentsi omav ettevõtte.

3.5. Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeringualal olemasolevate tehnovõrkude paiknemine on kajastatud tugiplaanil (joonis 2) ning kavandavate tehnovõrkude asukohad on vaadeldavad joonisel 5.

Veevarustus. Veevarustus on lahendatud maaüksusel asuva puurkaevu baasil, mis tagab piisava vee olemasolu jahisadama toimimiseks.

Reovete kanalisatsioon. Hetkel alal olemasolev kanalisatsioon kuulub likvideerimisele. Kanalisatsioon on kavas lahendada biokeemilise puhasti baasil (edaspidi puhasti), mis paikneb kinnistu keskosas (vt joonised 4 ja 5). Puhastatud reoveed juhitakse merre. Puhasti paiknemine selleks reserveeritud ehitusalal, puhastatud vee merre suunamine ning puhasti tüüp valitakse puhasti projekteerimise käigus ning kooskõlastatakse Keskkonnaametiga. Kaaluda võib näiteks Biosept OÜ toodete kasutamist.

Arvestades asjaolu, et sadama väljaehitamine võib toimuda etapiviisiliselt, kus esmalt ehitatakse sadam ja mõnevõrra hiljem sadamahoone, võib algusaastatel tekkiv reovete kogus olla väike ja hooajaline. Sellest lähtuvalt võib nii majanduslikult kui ka tehnoloogiliselt olla otstarbekas näha ette esialgu ajutise lahendusena reovete kogumine kogumismahutisse (10m^3) ning rajada puhasti alles puhasti normaalse töö tagamiseks vajaliku tarbimise lisandumisel ja hoonestusmahu väljaehitamisel. Puhasti ehitamisel seni kogumismahutisse kogutud reoveed pumbatakse edaspidi puhastisse. Kogumismahutist kuni puhastini rajatakse survevõrk, mille kaudu toimub reovete juhtimine puhastisse.

Ajutine kogumismahuti paigutatakse tulevase sadamahoone ja kaide lähedusse (vt joonis 5). Mahuti tühendamiseks tuleb selle lähedusse jätta vaba ruumi, mis võimaldab pumbautol paigini pääseda ning vajadusel seal ka manööverdada.

Sadevete kanalisatsioon. Olemasolev sadevete kanalisatsioon puudub. Hoonete projekteerimisel juhitakse sademeveed vertikaalplaneerimisega hoonestusest eemale ning hajutatakse krundil. Kail kogutavad sademeveed juhitakse läbi õli-liivapüüduuri merre. Puhastamiseks vajamineva püüduuri asukoht selgub lõpliku ehitusprojekti käigus. Parkimisalade ning ülejäänud krundi sademeveed hajutatakse omal krundil.

Soojavarustus. Kavandavate hoonete soojavarustus toimub lokaalküttega. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleks energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küttekiirgused nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel tuleks kasutada päikesekütet (päikesekollektorite baasil) kombineeritult koos teiste soojusallikatega.

Elektrivarustus. Kinnistul paiknev olemasolev keskpinge alajaam on kavas paigutada ümber selliselt, et kinnistu põhjapiiril asuv olemasolev õhuliini jätkatakse 110 kV maakaabelliiniga pikki kinnistu põhjapiiri kuni Veere-Pidula maanteeeni ning pikki maanteed äärt kuni kinnistu mahasõiduni, kuhu rajatakse uus alajaam. Vajalikud madalpinge ühendused lahendatakse kaablitrassina.

Sidevarustus. Sidevarustus on kavandatud erinevate kaablita ühenduste näol (mobiilside, WiMAX, satelliit-TV jne). Lõpliku otsuse vastavate seadmete paigaldamiseks teeb kinnistu omanik.

3.6. Tuleohutusnõuded

Tuletõrje veevõtukoht on lahendatud vastavalt EVS standardile 812:6:2005. Tulekustutuseks kasutatakse merevett, milleks rajatakse kaile külmumiskindla kaanega kaev. Tuletõrjevesi peab samuti vastama EVS 812-6 nõuetele.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritaval alal TP2. Planeeringuala hoonestusele on tagatud juurdepääs igale hoone küljele. Hoonete tuleohutus peab vastama Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Sadamahoone sisene tuleohutus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Abihoonete ning ujuvmajade sisetulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

3.7. Keskkonnakaitse abinõud

Kuigi planeeringu alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ning seega ei esine neist tulenevaid piiranguid, on alal teostatud puittaimestiku inventeerimine (lisa 2). Planeeringu lahenduse puhul on lähtutud just antud hinnangust ning vajadusest maksimaalselt säilitada krundil kasvav II väärtusklassi puistu.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna mõjusid.

Planeeringualal asuval seadusega määratud keskkonnakaitseliste kitsenduste (puurkaevu kaitsevööndi, veekaitsevöönd jne) puhul tuleb järgida kõiki vastavaid seadusega fikseeritud nõudmisi.

3.8. Ehituskeeluvööndi täpsustamine ja selle vähendamise ettepanek

Looduskaitseseaduse § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 200 m ning selles on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kesknõmme kalakasvatuse kinnistu jääb kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 2 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele või veeliiklusrajatisele. Sadamaseaduse § 2 lg 1 kohaselt loetakse sadamaehitisteks ehitisi, mis paiknevad sadamateenuse osutamiseks kasutataval maa- ja veealal ning mis on vajalikud sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Planeeringuga kavandatava sadamahoone näol on tegemist mitmefunktsioonilise ehitisega, mis lisaks sadamateenuse osutamiseks vajalikele ruumidele sisaldab ka turismiteenuste pakkumisele orienteeritud funktsioone (konverentsi- toitlustus- ja majutusruumid). Ehkki viimati nimetatud ei ole otseselt käsitletavad sadamateenustena on nende teenuste osutamine vajalik sadama majanduslikult jätkusuutliku toimimise tagamiseks (vt ka ptk. Sotsiaalmajanduslikud mõjud ja Kihelkonna valla üldplaneeringus seletuskiri). Sellest lähtuvalt on kavandatava sadamahoone rajamiseks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, kuna Looduskaitseseaduses § 38 lg 5 p 2 tulenev erand majutus- ja toitlustusfunktsiooniga hoonetele ei laiene.

Sadamahoone asukoha valikul on peamiseks argumendiks olnud vajadus säilitada

maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda ning leida tulevasele sadamahoonele, mis ühtlasi pretendeerib ka kogu kavandatava kompleksi esindushoone tiitlile, selleks sobiv asukoht. Hoone mahu planeerimisel on arvestatud minimaalse vajaliku mahuga, mis võimaldab kompleksil tervikuna majanduslikult tasuvalt toimida. Kavandatavat hoonestusmahtu arvesse võttes ei ole selle paigutamine olemasoleva tootmishoone asemele võimalik ilma olulist raiet läbi viimata. Samuti tekiks raskusi autoparklale sobiva asukoha leidmisel hoonestuse läheduses. Arvestades, et parkla teenindab nii sadama külastajaid kui ka kohalike paadiomanike ja võimalike RMK puhkealale suundujaid, siis peaks see paiknema võimalikult kinnistu keskosas.

Eelnevast lähtuvalt on planeeringu koostamisel leitud, et nii keskkonnanalistel, majanduslikel kui ka esteetilistel kaalutlustel on tulevase sadamahoone asukoha jaoks sobivaim paik planeeringu joonisel märgitud ala. Sellel puudub väärtuslik taimestik, mida hoonestuse rajamine võiks kahjustada. Kuna hetkel on tegemist ümbritseva maastikuga võrreldes madala alaga, siis on võimalik sadama akvatooriumi süvendamisel välja tõstetav ja täitmiseks sobilik pinnas ladestada tulevasele hoonestusalale, saavutamaks ülejäänud lähiümbrusega analoogset maapinna kõrgust (s.t. $< +2,0\text{m}$). Kavandatava hoone asukoht võimaldab jätta avatuks ka vaated maanteelt sadama poole, mida praegune tootmishoone varjab. Olemasoleva tootmishoone asemele kavandatakse autoparkla, mille paiknemisel arvestatakse olemasolevaid puid ja nende säilitamise vajadust. Parkla rajamine ei eelda ühegi olemasoleva puu langetamist.

Kihelkonna valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.3. kohaselt, antakse üldplaneeringuga Kesknõmme ja Papisaare sadama maa aladele turistide paremaks teenindamiseks ja kohapeal viibimise soodustamiseks ärimaa kõrvalfunktsioon ning lubatakse rajada ehitisi äriliseks tegevuseks (toitlustus ja majutus). Seega on juba üldplaneeringuga nähtud ette lisaks sadamaehitistele ka muude, turistide paremaks teenindamiseks vajalike, ehitiste kavandamist ehituskeeluvööndisse ja seega hilisemat ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust. Ehkki üldplaneeringuga ei ole muudetud Kesknõmme kalakasvatuse ehituskeeluvööndit on ehituskeeluvööndi muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga ning üksnes täpsustab viimast. Üldplaneeringu seletuskirja p. 5 näeb ette detailplaneeringu koostamisega kohustusega aladena sadamaid. Seega on üldplaneering näinud ette üksnes üldised maakasutust suunavad tingimused, mille täpsustamine jäetakse konkreetseid vajadusi ja võimalusi arvestatava detailplaneeringu ülesandeks.

Eelnevast lähtuvalt taotletakse koostatava planeeringuga ehituskeeluvööndi vähendamist planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) märgitud ulatuses.

3.9. Servituudid

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku seada juurdepääsuservituut planeeringu põhjaosas kulgevale teele, mis on üldplaneeringus ära märgitud juurdepääsuna randa. Servituudi ulatus on 45 m.

3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu. Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

Välisruumi kavandamisel on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

1. hooneesise ja sissepääsude hea valgustatus;
2. konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;

3.11. Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Kihelkonna valla elanike sotsiaalsed vajadused on põhiosas rahuldatud. Esmatasandi teenust pakuvad sotsiaalse infrastruktuuri objektid - lasteaed, põhikool, rahvamaja, raamatukogu, perearsti vastuvõtupunkt, asuvad vallakeskuses Kihelkonna alevikus. Samuti on seal kauplused, apteek, raamatukogu ja postkontor.

Alevikus asub Kihelkonna Hooldekodu, kus on 20 voodikohta. Kiriku juures tegutseb Avatud Noortekeskus. Alevikus on võimalused ka vabas õhus sportimiseks ja ajaveetmiseks spordiväljakul või laululaval. Tagamõisa piirkonna keskuseks on Tagamõisa endises kaupluses asuv seltsimaja. Teenuste kättesaadavust valla külade elanike jaoks mõjutab eelkõige vallasisene transport ja teede olukord. Seoses laste arvu järsu vähenemisega tuleb lähiaastatel otsustada lasteaia ja kooli tuleviku üle (ühendamine, jätkamine algkoolina vmt).

Elanike kinnistamiseks ja meelitamiseks valda on teenuste kättesaadavuse kõrval oluline ka võimalikult lähedal asuvate töökohtade olemasolu. Traditsiooniliselt on piirkonna tähtsamateks tegevusaladeks peetud põllu- ja metsamajandust ning kalapüüki. Üle poole ettevõtetest on tegevad primaarsektoris. Valdavalt on aga tegemist väga väikeste ettevõtetega.

Vallas on ligikaudu 10 majutusega tegelevat ettevõtjat, kes pakuvad ka võimalusi aktiivseks puhkuseks kaasates sellega teisi ettevõtjaid.

Suurim tööandja sarnaselt paljudele teisele maapiirkondadele on vallavalitsus ja valla allasutused, mis annavad tööd ligikaudu 50 inimesele.

Mõju inimeste sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Valla elanikkonna sotsiaalsete vajadustega arvestamine tähendab eelkõige avalike teenuste ja selleks vajalike sotsiaalse infrastruktuuri objektide olemasolu. Avalike teenuste kättesaadavus ja kvaliteet mõjutab oluliselt inimeste elu- ja töökoha valikut. Küll võivad

muutusi põhjustada rahvastikuprotsessid – laste arvu järsk vähenemine näiteks toob kaasa vajaduse teha otsused lasteaia ja kooli edasise arengu üle. Õpilaste arvu prognoosi kohaselt on juba 2008/09 õppeaastal koolis vaid 54 õpilast ja 2014/15 õppeaastaks väheneb see 27-ni. Kasutajate vähenemine võib tulevikus mõjutada negatiivselt ka teiste teenuste, nagu postiteenus või apteek, kättesaadavust.

Kesknõmme sadama kompleksne väljaarendamine aitab kaasa vaba aja veetmise- ja puhkevõimaluste parandamisele, mis on positiivne. Samuti loob see eeldusi ka turismi arendamisele, mis omakorda parandab tööhõivet. Kihelkonna alevikust kaugemal asuvate elanike jaoks on avalike teenuste kättesaadavus sõltuv teede olukorrast ja ühistranspordi sagedusest.

Sotsiaalsete vajaduste hulka kuuluvad ka eluaseme olemasolu ja sellele võimalikult lähedal asuvad töökohad, millele loob eelduse Kesknõmme Jahisadama kompleksne väljaarendamine. Käesolev detailplaneering soosib igati uute töökohtade loomist, samuti laienevad tunduvalt vaba aja veetmise võimalused.

Puhkealade arendamisel on kohalike elanike sagedane kartus võimalik häirimine puhkajate ja turistide poolt. Teisalt, asustusest kaugel asuvate alade puhul puudub sotsiaalne kontroll, mille tagajärjeks on sageli vandaalitsemine looduses. Seega, puhkealade arendamisel tuleb silmas pidada nii sotsiaalset kui looduskeskkonna taluvust.

Koostamisel oleva Kihelkonna valla üldplaneeringu kohaselt on turism puhkemajanduse oluline lüli, mille edendamine toob valda külalisi. Turistide peatumine ja kohaviibimine toob aga majanduslikku kasu kohalikele ettevõtjatele. Turisminduse arenguvõimalusteks on olemasolevate turismiobjektide täiendav väärtustamine ja eksponeerimine, turismitoodete mitmekesistamine ja lisateenuste pakkumine.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude võimalik hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

3.13. Planeeringu realiseerimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigused realiseeritakse ning juurdepääsuteed, parkla ja krundi teenindavad kergliiklusteed rajatakse krundi omaniku poolt.

Ühendused tehnovõrkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega ja koostöös kinnistute omanikega. Planeeringuala tehnovõrkude hooldus toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Kihelkonna vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga.

E) KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastus vaadeldav (joonis, kiri)	Kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastamise kuupäev	Märkused	Kooskõlastaja nimi ja ametinimetus