

SAARE MAAKOND

TORGU VALLA

MÕNTU SADAMA MAA-ALA

DETAILPLANEERING

KURESSAARE 1998

*Integreeritud
A.02.1999*

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Hetkeolukorra kirjeldus
 - 2.1. Planeeritava ala asukoht
 - 2.2. Lähteolukord
 - 2.3. Looduslikud tingimused
 - 2.4. Geoloogilised tingimused
3. Situatsiooni analüüs
4. Planeerimislahendus
 - 4.1. Üldlahendus
 - 4.2. Sadama maa-ala hoonestus ja rajatised
 - 4.3. Arhitektuurinõuded ja hoonestustingimused
 - 4.4. Haljastus ja heakorrastus
 - 4.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 4.6. Planeeritava ala kruntimine
 - 4.7. Servituutide vajadus
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine
5. Insener-tehniline varustus
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.2. Tuletõrje veevarustus
 - 5.3. Elektrivarustus
 - 5.4. Telefonside
 - 5.5. Soojavarustus
6. Kaitsenõuded
 - 6.1. Tervisekaitsenõuded
 - 6.2. Tulekaitsenõuded
 - 6.3. Keskkonnakaitse
7. Tehnilised näitajad
8. Lisad

GRAAFILINE OSA

- | | | |
|------------------------|-------------|------|
| 1. Situatsiooni skeem | M 1:150 000 | |
| 2. Situatsiooni skeem | M 1: 10 000 | |
| 3. Tugiplaani | M 1:500 | DP-1 |
| 4. Hoonestusplaani | M 1:500 | DP-3 |
| 5. Krundijaotusplaani | M 1:500 | DP-2 |
| 6. Tehnovõrkude plaani | M 1:500 | DP-4 |

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev Saaremaa Torgu valla Mõntu sadamaümbruse osaline detailplaneering on koostatud Torgu valla tellimiskirja nr. 1-50/ 139 (18.04.1997) alusel.

Detailplaneering on algatatud Torgu vallavolikogu otsusega nr. 7 (14.04.1997).

Planeeritava maa-ala suurus on ca 11 ha, mis hõlmab Mõntu sadama maa-ala Kuressaare-Sääre maantee ja mere vahel.

Detailplaneeringuga tuleb määrata:

- maa-ala kruntideks jaotamine
- maa-ala kruntide sihtotstarbed
- olemasolev ja perspektiivne hoonestus
- ehitavad ja perspektiivsed tehnovõrgud

Töö koostamisel on olnud aluseks Geodeesibüroo poolt 1994. a. koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500 (Töö nr. 41-94).

2. HETKEOLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav Mõntu sadama ümbruse maa-ala asub Saare maakonnas Torgu vallas Sõrve poolsaare idakaldal. Planeeritav ala on Kuressaare-Sääre mnt. ja mere vahele jääval maa-alal, Mõntu sadama juurdesõiduteest põhja ja lõunapool, mis kuulus varem NL mereväele.

2.2. Lähteolukord

Mõntu sadam paikneb geograafiliselt ja geoloogiliselt soodsas kohas, mistõttu oli kasutusel sadamana nii eelmise Eesti Vabariigi, kui ka II Maailmasõja ja Nõukogude Liidu ajal. Kahel viimati mainitud perioodil oli kasutusel sõjasadamana.

Planeeritavasse alasse jäävad sadamateest põhjapoolse poollagunenud laohooned ja lõuna poole pinnasevallide vahele peidetud laoplatsid, mida kasutati tsisternide ja muu sõjavarustuse hoidmiseks.

Hetkel on sadam väga halvas tehnilises seisukorras: puudub sadama teenistus; puuduvad korralikud teed ja kommunikatsioonid; kalalaevalade laadimiskai on lagunenud ja valgustusega; puudub jäätmekäitlus ja laevadel pilsivete äraandmise võimalus jne.

Olemasolevad kommunikatsioonid on amortiseerunud ja lõhutatud.

Mõntu sadama ümbruse kohta ei ole arvestamisele kuuluvaid projekte varem koostatud.

Planeeritavale maa-alale jäävad õigusvastaselt võõrandatud maa ja varade toimikute alusel järgmised maaüksused:

1. Nr. 19 Aia maaüksus - tagastati õigustatud subjektidele piirikkokkuleppe (19.05.97) alusel (volitatud esindaja-asjaajaja Mati Schmuul).
2. Nr. 18 Laevasadama maaüksus - endine Eesti Vabariigi sadama maa.
3. Nr. 2 Sinivälja maaüksus - ei ole esitatud taotlust maa tagastamiseks.
4. Nr. 22 Ranna maaüksus - ei ole esitatud taotlust maa tagastamiseks.
5. Nr. 1 Peeduste maaüksus - ei ole esitatud taotlust maa tagastamiseks (on avaldus, dokumendid puudulikud).

Planeeringu käigus asendati sadama üldplaneeringu alla jääv tagastamisele kuuluv õigusvastaselt võõrandatud maa valla maaga, mille kohta on sõlmitud Mati Schmuuli ja Torgu valla esindaja Andrus Oderi vahel piirikkokkulepe (19.05.1997) (vt. lisa).

Torgu vallavalitsuse korraldusega nr. 116 (30.09.1997) on munitsipaliseeritav krundistatud maa-ala jaotatud 6 krundiks (vt. lisa).

Torgu valla korraldusega on kinnitatud teenindusmaad:

1. nr. 138 (05.11.1997.) kalurite majale	0,01 ha
2. nr. 142 (05.11.1997.) laohoone	1 000 m ²
3. nr. 143 (10.11.1997.) väravahoone	160 m ²
töökoda	540 m ²
ladu	50 m ²
kai nr. 1	2 000 m ²
kai nr. 2	350 m ²

2.3. Looduslikud tingimused

Planeeritava maa-ala pinnas on teisaldatud ja loodus on tugevalt muudetud Nõukogude Armeel poolt nende kasutuses olemise ajal.

Sadamatee kõrval (lõuna pool) paikneva pinnaskünka all on olemasolev NL poolt kasutatud suurkaev ja veemahutid.

Sadamateest lõunasse jääval maa-alal olid ehitatud kõrged kruusavallid. Osaliselt täitsid vallide vahelist ala 35 ja 50 tonnised kütusetsisternid. Olemasolev arvestatav kõrghaljastus paikneb Kuressaare-Sääre maantee ääres.

Kaist põhjapoolle jääv kallas on savine ja kivine ning järsu kaldaga. Meri on seda kallast võrreldes 1939.a.-ga tublisti ära uhtunud. Kaist lõunapoolne kallas on liivane ja laugem.

2.4. Geoloogilised tingimused

Pinnakate on enamasti rähimoreen, klibu ning mere- ja tuiskliiv.

3. SITUATSIOONI ANALÜÜS

TUGEVAD KÜLJED

- Olemasolev sadam
- Jäevabam sadam Liivi lahes
- Suhteliselt sügav
- Geoloogiliselt soodsas kohas
- Geograafiliselt soodsas kohas
- Lihtne juurdepääs merelt
- Kalapüügipiirkondade lähedal
- Piirikindlustamine (riigikaitse)
- Liivarand
- Olemasolevad vabad maad ümbruses

NÕRGAD KÜLJED

- Halb tehniline seisund
- Avatud ida-kirde tuultele
- Kai liiga kitsas
- Puudub sadama teenistus
- Kalaturg on kaugel
- Puudub ühiskondlik transport
- Puuduvad korralikud teed
- Puudub jäätmekäitlus
- Merevesi lõhub randa kaist põhjapool
- Lähiumbruses puudub asustus (alalised elanikud)

VÕIMALUSED

- Kasutada kalalaevade baassadamana
- Suurendada tööhõivet
- Organiseerida merepääste teenistus
- Kasutada kaubasadamana
- Kasutada jahisadamana
- Arendada puhkemajandust
- Võimalus laiendada kaid
- Võimalus kasutada sessoonselt reisisadamana

OHUD

- Sadamaala ja akvatoorium võib reostada
- Akvatooriumis võivad olla lõhkekehad
- Sadamasse sissesõidu liini läheduses olev laevavrakk
- Kai seisundi halvenemine
- Ranniku jätkuv ära uhtumine

MISSUGUNE MÕNTU SADAM PEAKS OLEMA?

- Peab vastama kehtestatud rahvusvahelistele nõuetele
- Polüfunktsionaalne
- Rahvusvaheliselt avatud laevaliiklusele
- Tollivaba laoga
- Põhiliselt kalalaevandus
- Sinise lipu alla s.t. väljaarendatud teenindusega

MIDA PEAKS SELLEKS TEGEMA?

- Tuleks tagada sadama kasutamise ohutus
- Tuleks tagada keskkonnakaitse
- Tuleks rajada kommunikatsioonid
- Tuleks ehitada sadamahoone
- Tuleks rajada küttemajandus
- Tuleks kindlustada prügi vastuvõtt
- Tuleks kindlustada pilsivete vastuvõtt
- Ehitada külmhoone
- Laiendada sadamat jahtidele
- Tuleks avada sadam ametlikult liikluseks

MIDA OLLAKSE KOHE VÕIMELISED TEGEMA?

- Esmased teenused kail ja territooriumil
- Ehitama kalatööstusele puhastusseadmed
- Ehitama külmhoone
- Rajama kommunikatsioonid
- Krundistama sadama territooriumi
- Möödistama sügavused:
 - a) sadama akvatooriumis
 - b) sissesõidu farvaatril

KUIDAS JA MILLAL?

- | | |
|-----------|--|
| I etapp | 1. Avada sadam ametlikult liikluseks |
| | 2. Ehitada sadamahoone |
| | 3. Rekonstrueerida ja remontida kaid |
| II etapp | 4. Rajada kaide juurdeehitus |
| | 5. <u>Ehitada sadamakai laiendus jahtidele</u> |
| III etapp | 6. Ehitada välja puhkemajandus |

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Käesoleva planeeringuga on määratud:

- maa-ala kruntideks jaotamine
- maa-ala kruntide sihtotstarbed
- olemasolev, ehitatav ja perspektiivne hoonestus
- põhilised sõidu- ja jalgteed
- perspektiivsed parklate asukohad
- põhiline kõrghaljastus
- olemasolevad, ehitatavad ja perspektiivsed tehnovõrgud

Mõntu sadam

Mõntu sadam on üks Saare maakonna perspektiivsetest meresadamatest, kuna ta on suhteliselt sügav, kaua jäävaba ja merelt lihtsa juurdepääsuga. Mõntu on Saaremaa kõige lõunapoolsem sadam asudes mereteede ja kalapüügipiirkondade lähedal.

Ta on avamere-sadam, mis peaks pakkuma tormivarju nii kalalaevadele, -paatidele kui ka jahtidele. Tulevikus peaks Mõntu olema ööpäevaringse järelvalvega ja avatud rahvusvaheliseks mereliikluseks.

Mõntu sadamasse pääseb Kuressaare-Sääre maanteelt, mis tuleb viia mustkatte alla.

Sadama maa-alal olevad hooned on amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele.

Mõntu sadamatee jaotab sadama maa-ala põhimõtteliselt kaheks osaks:

põhjapoolne osa - on seotud sadamateeninduse ja -tööstusega;

lõunapoolne osa - on planeeritud sadamateeninduse- ja puhkeotstarbelise maa-alana.

4.2. Sadama maa-ala hoonestus ja rajatised

1. Sadamateeninduse ja tööstusega seotud maa-ala

Sadama teeninduse ja tööstusega seotud alale jäävad sadamatee kõrvale põhjapoole: ehitatav üldkasutatav tankla, rannakaluritele ehitatav hoone võrkude ja muu püügivarustuse hoidmiseks, ehitatav külmhoone ja pilsivete- ning laevakütusetsisternid. Eemale tankla taha on reserveeritud maa-ala valvatava parkla rajamiseks. Külmhoonest kirdesse ehitatakse aga külmhoone puhastusseadet.

Külmhoone ja tankla tagune, kuhu on juurdepääs tankla ja rannakalurite hoone vahelt, on reserveeritud sadamaladude maa-alaks.

Sadamatee lõpeb sadama kaide territooriumi ees. Kaide alal on pikk-kai kalalaevade lastimis-lossimistöde teostamiseks ja lühikese kai otsa on planeeritud laevade tankimine.

Lühikesest kaist põhjapoole jääb rannakalurite maa-ala, kuhu tuleks rajada paatide ja jahtide kai. Rannakalurite maa-ala kõrgemale osale jääb "Mälestusrist", mille ümbrus tuleb heakorrastada.

Rannakalurite maa-alast veel põhjapoole, kus meri lõhub kallast ja tuleks seetõttu kindlustada, on reserveeritud maa-ala kai laiendamiseks.

2. Sadamateeninduse ja puhkeotstarbeline maa-ala

Sadamateeninduse ja puhkeotstarbeline maa-ala jaguneb omakorda kaheks: põhjaosa on sadamateenindusega seotud ja lõunaosa puhkeotstarbeline maa-ala.

Sadamatee kõrvale on planeeritud sadamahoone koos hooneesise parklaga kaijala juurde ja sadamamotell Kuressaare-Sääre maantee poole. Sadamahoone ja motelli vahele jääb NL ajal ehitatud ja rekonstrueeritav kasutuskõlbulik puurkaev. Pinnasekünka all puurkaevuga koos olevaid endiseid veemahuteid kasutusele ei võeta. Puurkaevule on kehtestatud 30 m kaitsetsoon.

Puhkeotstarbelise maa-ala põhjaosa on planeeritud korrastatud loodusliku ja mänguväljakutega puhkehaljasmaa-alana. Lõunaossa Kuressaare-Sääre tee lähedusse on planeeritud matka- ja reisisteeninduse maa-ala, kus paiknevad kämpingu valvurimaja, tualett, kämpingumajad, haagissuvilate ja telkimise ala. Sadamahoonest lõunapoone liivane ja lauge põhjaga merekallas on sobiv ujumiseks.

Planeeritud ehituste kontuurid on tähistatud tinglikult, mida võib muuta iga konkreetse ehituse projekteerimisel ja mis täpsustatakse eelnevalt projekteerimistingimustega.

4.3. Arhitektuurinõuded ja hoonestustingimused

Sadamahoone

Hoone arhitektuurne idee peaks harmoneerima mere ja sadamaga ning peaks väljendama hoone funktsiooni. Sadamahoone on planeeritud 1,5 kordne ja 2 kuni 3 korruselise torniga, kõrge viilkatusega. Hoone põhjapoolsesse ossa tuleks näha ette ruumid sadama-teenistusele, piirivalvele, tollile, ooteruum, infopunkt, tualetid, lõunapoolsesse ossa on planeeritud väike baar-saun.

Hoonesine parkla peaks mahutama vähemalt 2 bussi ja kuni 10 sõiduauto.

Külmhoone

Ehitatakse ühekorruselise tööstushoonena.

Rannakalurite hoone

Ehitatakse ühekorruselise tööstushoonena.

Tankla teenindushoone

Hoone arhitektuurne lahendus peaks väljendama hoone funktsiooni ja peegeldama kaasaegset ehituskunsti.

Motell

Hoone arhitektuurne lahendus peaks väljendama hoone funktsiooni ja peegeldama kaasaegset ehituskunsti. Motell peaks olema 1,5 kordne või osaliselt 2 kordne kõrge viilkatusega ja sobima olemasolevasse keskkonda.

Hoonesise parkla sõiduautode mahtuvus peaks olema vähemalt võrdne motelli tubade arvuga.

Kämpinguhood

Arhitektuur ning materjalide valik peaks olema looduslähedane, soovitatav ehitusmaterjal on puit. Kämpinguhood peaksid omama Saaremaa taluarhitektuuri elemente.

Kämpingumajad peaksid olema funktsionaalsed ühekorruselised või ka osaliselt pooleteistkordsed kõrge viilkatusega (42 - 45 -sed) hooned, kus arhitektuursetest liialdustest tuleks hoiduda.

Kämpingu kontori-valvurimaja ees peab olema sõiduautode ja haagissuvilatega autode parkimise võimalus.

4.4. Haljastus ja heakorrastus

Kuressaare-Sääre maantee äärde jääv olemasolev kõrghaljastus vajab kujundusraiet eelistades pikaealisi liike.

Täiendavalt on ette nähtud puude istutamine:

- Kuressaare-Sääre mnt. äärsele looduslikule puhkehaljasmaa alale,
- tuulekaitse haljastuse alale haagissuvilate ja telkimise platsile tuulekaitseks,
- looduslikule puhkehaljasmaa alale eravalduse piiri äärde,
- haljasaladele sadamamotelli, sadamahoone, külmhoone, tankla, tasulise parkla alale ja kämpingumajade vahele.

4.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Autoteed ja kõnniteed

Olev Kuressaare-Sääre maantee ja sadamatee on 7 m laiuselt planeeritud katta mustkattega. Planeeritud juurdesõidud on samuti mustkattega. Maantee äärde on planeeritud autobussipeatuse koht, mis tuleks rajada ka teisele poole teed.

Kõnniteed maantee ääres on mustkattega, plaaditatud või kivilisillutisena. Kuna jalakäijate voog ning transport lõikuvad sadamateel, on vajalikesse lõikudesse planeeritud jälakäigu vöötrajad.

Kämpingumajade juurdesõidud on mõeldud sõidetava pargiteena killustikkattel.

Parkla ja teiste üldkasutatavate objektide väljaehitamisel paigaldatakse sinna vajalikud liiklusemärgid kooskõlastatult Saaremaa Teedevalitsusega.

Parkimine

1. Sadamahoone esine asfaltkattega parkla mahutab 10 sõiduautot ja 2 bussi.
2. Motelli ette on planeeritud asfaltkattega ühesuunalise liiklusega parkla, mis mahutab 18 sõiduautot.
3. Tankla tagune tasuline valvatav asfaltkattega parkla, mida suvel kasutatakse autoparklana ja talvel jahtide parklana, mahutab 48 sõiduautot.

4.6. Planeeritava ala kruntimine

Kogu planeeritav ala on jagatud sihtotstarbe järgi kruntideks. Ühel krundil võib olla üks või mitu erinevat maa-ala kasutamise alaliiki.

NB! *Kui sadama maa-ala läheb erastamisele erinevatele juriidilistele isikutele, siis tekib üldkasutatavate teede ja tehnovõrkude servituutide rakendamise vajadus.*

Pos. 1 SADAMA KAI LAEVADELE

Sihtotstarve - kaide maa-ala

Maa omanik - riigimaa

1a - olemasolev pikem kai, mis on kasutusel kalalaevade laadimiskaina. On liiga kitsas ja ei võimalda autodel kail ümber pöörata. Tormivarjus olevatele laevadele pakub tugeva laine korral vähe kaitset. 1b - olemasolev lühike kai, mille otsas on ujuvkai.

Mõlemad kaid vajavad rekonstrueerimist: 1a - jääb ka edaspidi laadimiskaiks. Tänaseid võimalusi arvestades on kai piisavaks laiuseks 12 m. Vajab valgustust ja veevõtukohtade olemasolu kail. 1b - kai ots võetakse kasutusele kalalaevade punkerdamiseks ja pilsivete ära andmiseks.

Kitsendused: Maa-ala piirata pos. 3 poolt piirdega. Kaidele tagada pääs sadamateelt.

Kaide pos. 1a ja 1b rekonstrueerimine nõuab sadama akvatooriumi sügavuse, põhja ja hoovuste uuringuid ning vastava eriala spetsialistide poolt koostatud sadama kaide projekte. Sadama akvatooriumi ja kaide projekti koostamisel:

- lahendada tuletõrje veevõtu koht kail,
- lahendada prügi vastuvõtukohtad,
- lahendada krundi piire,
- tuleks püüda vähendada kirde-ida tuultega tekkiva lainetuse mõju.

Pos. 2 SADAMATEE KAI ALA

Sihtotstarve - kaide maa-ala
Maa omanik - munitsipaalm
Maa suurus - 1 270 m²

Riigile kuuluvate kaide ja sadamatee vaheline suletud ala. Jaamahoone poole ehitada jalakäigutee.

Kitsendused: Maa-ala piirata pos. 3, 5 ja 13 poolt piirdega.

Lahendada kaide pos. 1a ja 1b rekonstrueerimisprojektiga.

Pos. 3 SADAMA KAI KALURITELE

Sihtotstarve - kaide maa-ala
Maa omanik - munitsipaalm
Maa suurus - 2 295 m²

Kohalike rannakalurite käsutusse jääv suletud kaldaala, mida on kruusaga pisut täidetud. Kaldaäärses vees on põhjavajunud ujukai, mis kuulub likvideerimisele.

Vee ja maa piirile on planeeritud tänapäeva nõuetele vastav paatide ja jahtide kai. Maa-alale tuleks ette näha ka ala talviseks paatide hoidmiseks ja hooldus- ja remonditöödeks ning ala võrkude lahti harutamiseks.

Krundile jääv kõrgem ala, kus asub "Mälestusrist"(pos. 3a) haljastada kuid jätta merele avatuks. "Mälestusristi" juurde pääsuks ehitada looduslikest paekivitükkidest astmestik ja teerada. Seal peaks olema vaikne ja rahulik, sest see on koht, kus võib hetkeks mõelda neile, kes on jäänud merele.

Kitsendused: Maa-ala piirata maa poolt piirdega. Maa-alale tagada juurdepääs sadamateelt. Maa-alalt tagada edaspidi pääs kai laiendusele (pos. 4).

Kai väljaehitamine nõuab sadama akvatooriumi sügavuse, põhja ja hoovuste uuringuid ning vastava eriala spetsialistide poolt koostatud sadama kaide projekte. Sadama projektiga lahendada prügikonteinerite asukoht ja krundi piire.

Pos. 4 SADAMAKAI RESERVMAA-ALA

Sihtotstarve - kaide maa-ala
Maa omanik - munitsipaalm
Maa suurus - 2 680 m²

Kalda osa, mida meri lõhub umbes 1m aastas ja vajaks seetõttu kiiresti kindlustamist.

Maa-ala on reserveeritud sadama laiendamiseks jahtide kaina. Maa-alale tuleks ette näha ka alad talviseks paatide hoidmiseks ning hooldus- ja remonditöödeks. Perspektiivselt tuleks ette näha ka hoiuruum mastide, purjede jm. varustuse hoidmiseks.

Kitsendus: Kai alale tagada pääs sadamateelt ja rannakalurite kai maa-alalt (pos. 3-lt).

Kaide laiendamine nõuab sadama akvatooriumi sügavuse, põhja ja hoovuste uuringuid ning vastava eriala spetsialistide poolt koostatud sadama kaide projekte.

Pos. 5 SADAMAHOONE MAA-ALA

Sihtotstarve - sadamahoone maa-ala
Maa omanik - munitsipaalm
Maa suurus - 4 120 m²

Sadamahoone maa-alale on planeeritud sadamahoone ja hoonesine parkla autodele ja 2 turismibussile.

Kitsendused: Tagada vaba pääs sadamateelt. Piirdega takistada vaba pääs pos. 2-le.

Sadamahoone projektiga tuleb lahendada ka ümbruse haljasala heakord, valgustus, hoonesine parkla ja piire. Planeeritud sadamahoone kontuurid on tähistatud tinglikult, mida võib muuta konkreetse ehituse projekteerimisel ja mis täpsustatakse eelnevalt projekteerimistingimustega.

Pos. 6 PUURKAEVU MAA-ALA

Sihtotstarve - puurkaevu ja kaitsehaljastuse maa-ala

Maa omanik - munitsipaalmaa

Maa suurus - 3 610 m²

6a - olemasolev puurkaev, mis oli juba NL armee ajal kasutusel. 6b - olemasolevad veemahutid.

Puurkaev vajab rekonstrueerimist, veemahuteid kasutusele ei võeta. Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 30 meetrit.

Kitsendused: Maa-ala piirata piirdega. Pääs puurkaevu juurde sadamateelt. Sanitaarkaitsetsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus.

Pos. 7 LAEVAKÜTUSE JA PILSIVETETSISTERNIDE MAA-ALA

Sihtotstarve - teenindusmaa-ala laevakütuse tankla rajamiseks ja pilsivetesisternide hoidmiseks

Maa omanik - munitsipaalmaa

Maa suurus - 1 154 m²

Maa-alal on rajamisel laeva kütuse- ja pilsivete tsisternide hoidla.

Kitsendused: Maa-ala piirata piirdega. Pääs krundile sadamateelt.

Krundil on tehnovõrguservituut.

Planeeritud tsisternid ja piirde lahendus täpsustatakse projekteerimisel. Kütusehoidla alale näha ette pilsivete puhastusseade, kust peale õliste vete puhastamist tuleb puhastatud vesi juhtida puhastusseadmetesse.

Pos. 8 KÜLMHOONE MAA-ALA

Sihtotstarve - teenindusmaa-ala keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude ehitamiseks ja tehnorajatiste maa-ala

Maa omanik - munitsipaalmaa

Maa suurus - 21 365 m²

Maa-alale ehitatakse külmhoonet ja külmhoonest kirdepoole puhastusseadet.

Külmhoonest läänepoole ehitatakse rannakaluritele hoonet võrkude ja muu püügi-varustuse hoidmiseks.

Külmhoone tagune maa-ala on reserveeritud sadamaladude alana.

Maa-alale jääv väärtuslik haljastus säilitada maksimaalselt ja täiendada.

Kitsendused: Maa-ala piirata piirdega. Tagada pääs krundi pos. 9 taha.

Krundil on tehnovõrgu servituut: kõrgepinge kaabel ja alajaam.

Külmhoone ja laoala projektiga tuleb lahendada ka ümbruse haljasala heakord, krundi piire, valgustus ja kaitsetsooni loodusliku puhkehaljasmaa kõrghaljastus. Heitvete vastuvõtu kohta näha ette purgla ja muda tihendusväljakute rajamine.

Pos. 9 TANKLA MAA-ALA

Sihtotstarve - teenindusmaa-ala tankla, parkla ja lao rajamiseks
Maa omanik - munitsipaalmaa
Maa suurus - 9 925 m²

Maa-alale ehitatakse üldkasutatav tankla sõiduautodele ja bussidele. Tanklasse on sissesõit sadamateelt kaide poolt.

Tankla taha on planeeritud rajada:

- 1) tasuline valvatav parkla, kus suvel hoitakse autosid ja talvel jahte,
- 2) keskkonda mittehäiriv laoala. Maa-alale jääv haljastus säilitada maksimaalselt ja täiendada.

Kitsendused: Maa-ala piirata piirdega. Pääs krundile ainult sadamateelt ja laoalale külmhoone krundilt pos.8-lt.

Krundil on tehnovõrguservituut: kõrgepinge kaabel.

Tankla, parkla ja laoala projektiga tuleb lahendada ka ümbruse haljasala heakord, valgustus ja kaitsetsooni loodusliku puhkehaljasmaa kõrghaljastus.

Pos. 10 SADAMA MOTELLI MAA-ALA

Sihtotstarve - teenindusmaa-ala sadamamotelli rajamiseks
Maa omanik - munitsipaalmaa
Maa suurus - 11 675 m²

Maa-alale on planeeritud 1,5 korruseline motell ja hooneesine parkla. Krundi täisehituse protsent kuni 10 %.

Olemasolev kõrghaljastus vajab kujundusraiet eelistades pikaealisi liike.

Kitsendused: Motellile tagada pääs sadamateelt. Krundile on ette nähtud 100 m³ tuletõrjevee võtu koht.

Motelli projektiga tuleb lahendada ka ümbruse haljasala heakord, tee äärne kõrghaljastus, hooneesine parkla ja valgustus, tuletõrjevee (100 m³) võtukoht.

Pos. 11 PUHKEOTSTARBELINE MAA-ALA

Sihtotstarve - puhkeotstarbeline maa-ala
Maa omanik - munitsipaalmaa
Maa suurus - 8 907 m²

Maa-ala on planeeritud jalutamise, puhkamise, sportimise jaoks kogu elanikkonnale. Maa-ala haljastatakse ja sinna rajatakse käigurajad ja pallimänguplatsid.

Osa pinnasevalle võiks säilitada.

Kitsendused: Maa-alale tagada vaba pääs igameheõiguse kohaselt. Maa-ala on üksnes jalakäijate või ka jalgratturite tsoon.

Veekaitsevööndi ulatus 20 m.

Maa-ala projektiga tuleb lahendada tinglikult tähistatud mänguväljakud, valgustus, käigurajad, mis täpsustatakse eelnevalt projekteerimistingimustega.

Pos. 12 KÄMPINGU MAA-ALA

Sihtotstarve - matka ja reisis teeninduse maa-ala koos supelranna alaga
Maa omanik - munitsipaalmaa
Maa suurus - 24 110 m²

Maa-alale on planeeritud kämpinguhooned, haagissuvilate ja telkimise alad. Krundile on planeeritud ka kämpingu kontori-valvuri maja ja abihoone (värske joogivee võtmise võimalus, tualettruumid, dussiruum).

Säilitada krundile jääv valvetorn ja krundi lõunapiirile jääv okastraataed. Maa-alal olnud pinnasevallid on likvideeritud, ala tasandada.

Haagissuvilatest ja telkimisalast merepoole tuleb rajada tuulekaitse haljastus, mille rajamisega tuleks kohe alustada, et haagissuvilate ja telkimisala kasutama hakkamisel pakuks ta juba varju meretuulte eest. Kuressaare-Sääre maantee äärde jääv olemasolev kõrghaljastus vajab kujundusriiet eelistades pikaealisi liike.

Liivane mereäär on kasutatav suppelrannana, kuhu peab tagama juurdepääsu n.ö. igamehe-õiguse kohaselt.

Kitsendused: Autodega pääs krundile ainult Kuressaare-Sääre maanteelt. Supelrannaala on jalakäijate tsoon, kuhu tuleb tagada vaba pääs igamehe õigusena.

Krundile on ette nähtud 50 m³ tuletõrjevee võtu koht.

Veekaitsevööndi ulatus 20 m.

Planeeritud kämpingu hoonete kontuurid on tähistatud tinglikult, mida võib muuta konkreetse ala ja hoonete projekteerimisel ja täpsustatakse eelnevalt projekteerimistingimustega.

Kämpingu, haagissuvilate ja telkimise ala projektiga lahendada:

- 1. kämpinguhoonete ala haljastus, valgustus, juurdepääsuteed*
- 2. haagissuvilate alal valgustus ja elektrivoolu võtukohad*
- 3. telkimisala*
- 4. ujumisranna ala*
- 5. tuulekaitse haljastuse taimestiku kooslus.*
- 6. tuletõrjevee(50 m³) võtukoht*

Pos. 13 SADAMATEE

Sihtotstarve - liiklusmaa

Maa omanik - munitsipaalmaa

Maa suurus - 2 212 + 300 m²

Teelt tagatakse pääs kõikidele ümbritsevatele aladele. Lõunapoolses teeservas on jalakäigurada.

Pos. 14 KURESSAARE-SÄÄRE MAANTEE

Sihtotstarve - liiklusmaa

Maa omanik - munitsipaalmaa

Maa suurus - 5 768/2 m²

Maantee ääres on autobussipeatuse koht, mis tuleks edaspidi rajada ka teisele poole teed.

Kitsendus: Teelt tagatakse pääs pos. 13 ja pos. 12.

Pos. 15

Planeeringuga haaratavast alast lõunapoole jääv ala. Säilitada sõjaaegne kaevikute võrk. Mereäärde jääv olemasolev kõrghaljastus vajab kujundusriiet eelistades pikaealisi liike.

4.7. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga on ette nähtud tehnovõrkude servituudi rakendamise vajadus elektrikõrgepingekaabli ja alajaama osas positsioonidel 9 ja 8.

NB! *Kui sadama maa-ala läheb erastamisele erinevatele juriidilistele isikutele, siis tekib määratud servituutidele lisaks üldkasutatavate teede ja tehnovõrkude servituutide rakendamise vajadus. Määratud servituutidele alusel seatakse nendele aladele vastavalt asjaõigusseadusele kinnisvara kitsendused.*

Kaitsetsoonid mõlemale poole liini:

- 10 kV kõrgepinge õhuliinidel - 10 m.
- Kõrgepinge ja madalpinge kaabelliinidel - vastavalt kaabelliinide kaitsevööndi määrusele.
- Maa-alustel sideliinidel - 2 m.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud Saarte Elektrivõrkude ja Saaremaa Telefonivõrgu loal.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Põhiosas on planeeritav territoorium kerge languga merepoole, tehes merekaldal järsu languse lõunapool sadamateed 1 m ja põhjapool 2,5 m.

Sadeveed juhitakse:

- tankla ja külmhoone alalt sadevetekanalisisatsiooni,
- teistel maa-aladel katetelt kalletega haljasaladele.

Vertikaalplaneerimisel lähtuda iga olemasolevatest absoluutkõrgustest ja minimaalsetest mullatööde mahtudest rajatavate platside puhul.

5. INSENER-TEHNILINE VARUSTUS

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veetarbijad ja heitvete tekitajad on:

- laevad (kailt)
- sadamahoone
- külmhoone
- rannakalurite hoone
- tankla
- sadamamotell
- kämping

Tarbijad varustatakse puhta veega olemasolevast rekonstrueeritavast puurkaevust. Majandus-heitveed kogutakse ja suunatakse edasi ehitatavasse puhastusseadmesse.

Veetorustikud ja kanalisatsioonikollektorid on näidatud tehnovõrkudeplaani leht DP-4.

Üksikute objektide vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt vastavalt Saare Maavalitsuse Keskkonna osakonna tehnilistele tingimustele.

5.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeritavale alale on planeeritud kolm tuletõrje veevõtukohta:

1. sadamas kail,
2. motelli juures 100 m³ maa-alune veemahuti,
3. käämpingu juures 50 m³ maa-alune veemahuti.

5.3. Elektrivarustus

Elektritarbijad

Planeeritava ala kolm alajaama 10/0,4 kV saavad toite Kuressaare-Sääre maantee ääres paiknevalt 10 kV kõrgepinge õhuliinilt. Sadamateest põhjapoole ehitatakse 2 alajaama, lõunapoole on planeeritud 1 alajaam, kust toiteliinid konkreetsete objektideni viiakse maa-aluste kaabelliinidega.

Elektritarbijad on:

- kai tehnoeadmed ja laevad
- sadamahoone
- külmuhoone
- rannakalurite hoone
- tankla
- sadamamotell
- käämping

Alajaamad, kõrgepinge õhuliinid ja kaablid ning madalpingekaablid on näidatud tehnovõrkudeplaani leht DP-4.

Kaitsetsoonid mõlemale poole liini:

- 10 kV kõrgepinge õhuliinidel - 10 m
- Kõrgepinge ja madalpinge kaabelliinidel - vastavalt kaabelliinide kaitsevööndi määrusele

Üksikute objektide elektrivarustus lahendatakse Saarte Elektrivõrkude konkreetsete tehniliste tingimuste ja liitumislepingute alusel.

5.4. Telefonside

Planeeritava ala telefoniseerimiseks paigaldatakse maa-alune kaabelliin ja sidekapp, mis ühendatakse sidevõrku. Konkreetsete objektideni viiakse toiteliinid maa-aluste kaablitega.

Sidekaablid on näidatud tehnovõrkudeplaani leht DP-4.

Kaitsetsoonid mõlemale poole liini:

- Maa-alustel sideliinidel - 2 m

Üksikute objektide telefoniseerimiseks tuleb koostada tööprojekt vastavalt Saaremaa Telefonivõrgu konkreetsetele tehnilistele tingimustele.

5.5. Soojavarustus

Sadamahoones ja motellis tuleks soojavarustus lahendada autonoomse kütte baasil. Käämpingu tualeti talvine küte ja soojaveevarustus ei ole ilmselt otstarbekas. Selleks tuleks neis veetorustik tühjendada.

6. KAITSE NÕUDED

6.1. Tervisekaitsenõuded

Planeeritaval maa-alal on kaitsevõõndid:

- külmooneja erakrundi vahel - 50 m;
- laoala ja erakrundi vahel - 20 m;
- tankla ja motelli vahel - 50 m;
- puurkaevu kaitsevõõnd - 30 m.

6.2. Tulekaitsenõuded

Territooriumi planeerimisel ja kruntide ehitusõiguse andmisel on lähtutud kehtivatest projekteerimismõõnest "Ehitiste tuleohutus", EPN10.

Planeeritavale alale on ette nähtud 3 tuletõrjevee võtukohta:

- sadamakail;
- Motelli maa-alal - 100 m³;
- Kämpingu maa-alal - 50 m³.

6.3. Keskkonnakaitse

Planeeritaval maa-alal paiknevad keskkonnaohtlikud ettevõtted:

- külmoone - tugevatoimeliste mürkainete (ammoniaak) atmosfäri väljapaikumine;
- bensiinitankla - plahvatusoht, naftareostus;
- kütuse- ja pilsivete tsisternid - naftareostus.

Jäätmed kogutakse erinevatesse suletavatesse konteineritesse: klaas, metall, plastmass, paber-papp ja olmejäätmed.

Bensiinitankla, laevakütuse ja pilsivete tsisternide laadimisplatside ja hoidlate reostunud sadevesi juhitakse sadevete kanalisatsiooni kaudu lokaalsetesse õlipüünistesse, kus puhastatakse ning juhitakse sadama akvatooriumi.

Heitvete vastuvõtukohta tuleb motelli ja kämpingu väljaehitamisel rajada:

1. purgla - heitvee vastuvõtusõlm puhasti juurde,
2. mudatihendusväljakud.

Kütusehoidlate alale rajada pilsivete puhastusseade, kust peale õliste vete puhastamist tuleb puhastatud vesi juhtida puhastusseadmesse.

Keskkonnakaitse tagamiseks naftasaaduste punkerdamisel võimaliku sadama akvatooriumi reostuse likvideerimiseks muretseda ca 50 m absorbentpoom.

7. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus		ca 11 ha
Ehitusalune pind:	ehitav hoonete alune pind	2 375 m ²
	ehitav ehitiste alune pind	700 m ²
	planeeritud hoonete alune pind	1 555 m ²
	kokku	4 630 m ²

Parklates kohti:

bussidele - 2

autodele - 80:

Sadamahoone - 10

Tasuline parkla - 48

Motell - 18

Kämping - 4

8. LISAD

1. Torgu Vallavolikoguotsus nr. 7 (14.04.1997.) Mõntu sadama üldplaneeringu alustamise kohta.
2. Torgu Vallavalitsuse kiri nr. 1-50/138 (18.04.1997) ajalehele "Meie Maa".
3. Torgu Vallavalitsuse tellimus nr. 1-50/139 (18.04.1997).
4. Esimese avaliku arutelu protokoll (11.09.1997).
5. Teisel avalikul arutelul osalejad.
6. Torgu Vallavalitsuse väljavõte Mõntu sadama piirkonna üldplaneeringuga seonduvate ja piirnevate maaüksuste olukorra kohta õigusvastaselt võõrandatud maa ja varade toimikute alusel.
7. Piirikokkulepe (19.05.1997).
8. Torgu Vallavalitsuse korraldus nr. 116 (30.09.1997) Mõntu sadamas munitsipaliseeritava maa-ala krundistamise kohta.
9. Torgu Vallavalitsuse korraldus nr. 138 (05.11.1997) teenendusmaa määramise kohta.
10. Torgu Vallavalitsuse korraldus nr. 142 (05.11.1997) Torgu vallas Mäebe külas Mõntu sadamas eraldi majavalduse moodustamise kohta.
11. Torgu Vallavalitsuse korraldus nr. 143 (10.11.1997) teenendusmaa määramise kohta.
12. Saare Maavalitsuse korraldus nr. 70 (30.01.1998) maa munitsipaalomandisse andmise kohta.
13. Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnitamisotsus. Kinnitamisasi nr. 240/1998 (05.05.1998.).
14. Keskkonna Ministeeriumi kiri nr. 8-1/1750 (12.08.1997) Mõntu sadamast üldkasutatava kaevu sanitaartsooni vähendamise kohta.
15. Koopia "Torgu valla lehest" dets. 1998 a. Torgu vallavalitsuse teade Mõntu sadama piirkonna detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta 11-25 jaanuar 1999.a.
16. Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr. 39/97 (12.09.1997).
17. Väljavõte "Eesti Vabariigi rannikuvööndi kaitse skeemist" Saaremaa ehituskeelualad (A/S "Eesti maaehitusprojekt" töö nr. 91043032 (1993).
18. Mõntu sadama akvatooriumi sügavused, M 1:2000.
19. AS Viru Rand Mõntu Kalatööstuse ja Sadama reoveepuhasti ja puhastusseadmete tööprojekti tehniline ekspertiis – eksperdi arvamus.

Seletuskirja koostas:
Mildred Liinat