

1

OÜ ESPLAN  
Arhitektuuri- ja inseneribüroo

Tellija: AS MÕNTU SADAM



Objekt: Mõntu sadama ja sellega külgnevate  
alade detailplaneeringu muudatus

Töö nr.0112

**MÕNTU SADAMA MAA-ALA  
DETAILPLANEERINGU MUUDATUS**

**I KÕIDE**

Juhatusesimees A.Tumm

Projektijuht A.Vapper



Projekti autor A.Vapper



Tallinn 2001.a.

---

Litsents EE- 8980

10143 Tallinn, Rävåla pst.8, esplan.mail@mail.ee, tel/fax.6604-631

## Köite koosseis

### I Seletuskiri

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
  - 3.1. Üldised põhimõtted
  - 3.2. Hoonestus
  - 3.3. Haljastus ja heakord
  - 3.4. Liikluskorraldus, parklad
  - 3.5. Vertikaalplaneerimine
4. Keskkonnakaitse
5. Tuleohutusnõuded
6. Hoonestatavate kruntide bilanss
7. Veevarustus- ja kanalisatsioon
8. Elektrivarustus
9. telefoniseerimine
10. Küttega varustamine
11. Laevade vastuvõtt ja seismine sadamas

### II Lisad:

1. Torgu vallavalitsuse korraldus 22.09.2000.a. nr. 1-4/117 detailplaneeringu muudatuse algatamise kohta
2. Leping Torgu vallas Mõntu külas asuva Mõntu sadama munitsipaalomandis oleva maa-ala detailplaneeringu muudatuse koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguste üleandmise kohta asjast huvitatud AS Mõntu Sadam juhatuse liikme Mihkel Undrestiga.
3. Mõntu sadama maa-ala detailplaneeringu muudatuse lähteülesanne.
4. Vabariigi Valitsuse määrus 30.juuni 1998.a. nr. 146
5. Mõntu sadama akvatooriumi skeem
6. Helikopteriplatsi H 3 asukoha plaan M 1:500
7. Saaremaa tervisekaitsetalituse kiri 15.05.2001.a. nr. 5-JO.
8. Kaevu veekvaliteedi näitajad

### III Joonised

## **I Seletuskiri**

### **1. Üldosa**

#### **1.1.Sissejuhatus**

Käesoleva projekti koostamise aluseks on :

- töövõtuleping nr. 0112
- Torgu vallavalitsuse korraldus 22.09.2000.a nr. 1-4/117 Detailplaneeringu muudatuse algatamise kohta.
- Leping Torgu vallas Mõntu külas asuva Mõntu sadama munitsipaalomandis oleva maa-ala detailplaneeringu muudatus koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguste üleandmise kohta asjast huvitatud AS Mõntu Sadam juhatuse liikme Mihkel Undrestiga
- Mõntu sadama maa-ala detailplaneeringu muudatuse LÄHTEÜLESANNE vastavalt Torgu vallavalitsuse korraldusele nr. 1-4/117 22.septembrist 2000.a.

### **2.Olemasolev olukord**

#### **2.1.Asukoht**

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala asub Torgu vallas Mõntu külas. Planeeritav maa-ala piirneb ida ja lõuna poolt Liivi lahega, lääne poolt Mäebe-Sääre maanteega ja põhja poolt Torgu valla munitsipaalmaaga.

#### **2.2.Piiravad tingimused**

Peaaegu kogu planeeritav ala asub ranna ehituskeeluvööndis, mille laius tavalisest veepiirist meresaartel on 200 m.

Vastavalt ranna ja kaldakaitse seaduse §9 punkt 8-le võib sellele alale ehitada ainult veeliikluse ja kalapüügiga seotud objekte, samuti riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbega ehitusi. Muu otstarbega ehitusi sinna rajada ei ole lubatud.

#### **2.3.Käesolevaks ajaks on planeeritaval maa-alal olemas järgmised hooned ja rajatised:**

1. AS Mõntu Sadamale kuuluv sadamakai üldpikkusega 219 jm ja puurkaev-pumbamaja.
2. OÜ VRHL kuuluv külmhoone mahtuvusega 1000 tonni, laohoone ning kanalisatsiooni puhastusseadmed.
3. AS Saare Kütusele kuuluv kütusetankla, mis on veel lõplikult välja ehitamata ja eksploatatsiooni andmata.

3. AS Saare Kütusele kuuluv kütusetankla, mis on veel lõplikult välja ehitamata ja ekspluatatsiooni andmata.
4. Varem välja valitud ja kooskõlastatud Piirivalve ja Päästeteenistuse vajadusteks ette nähtud helikopteriplatsi tüüp H-3 asukoht.

### 3. Planeerimislahendus

#### 3.1. Üldised põhimõtted

Lähtudes olemasolevatest hoonetest ja rajatistest on planeeritav maa-ala jaotatud kruntideks.

Kruntide suuruste määramisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritavate hoonete ja rajatiste tegelikke vajadusi nende ekspluateerimisel.

Planeeritavale maa-alale on ette nähtud teenindusmaa krundid järgmiste suurustega:

- 1) AS Mõntu Sadamale kalalaevade, kuivlastilaevade ja reisilaevade teenindamiseks ning laoplatsiks  
kokku koos kaidega 55674,00 m<sup>2</sup> ehk 5,57 ha
- 2) OÜ VRHL külmhoone, laohoone ja puhastusseadmete teenindusmaaks  
kokku 20535 m<sup>2</sup> ehk 2,05 ha
- 3) AS Saare Kütus tankla teenindusmaaks 3773,00 m<sup>2</sup> ehk 0,38 ha
- 4) Saaremaa Piirivalvepiirkonnale kordoni väljaehitamiseks ning helikopteri ja hüdrokopteri platside rajamiseks 15439,00 m<sup>2</sup> ehk 1,54 ha
- 5) Torgu vallale rannakalurite paatidele sadama rajamiseks ja võrkude kuivatamiseks ning võrkude ja muude püügivahendite hoidmise kaluritehoone ehitamiseks teenindusmaa suurusega 2294,00 m<sup>2</sup> ehk 0,29 ha
- 6) Ranna ehituskeeluvööndi maa-ala, mille laius tavalisest veepiirist meresaartel on 200 m 7232,00 m<sup>2</sup> ehk 0,72 ha

---

kokku: 9,77 ha

#### 3.2. Hoonestus

Hoonestuse ehitusalade jooned on näidatud ehitusõiguse plaanil koos maksimaalselt lubatud täisehituse võimaluse, planeeritud hoonete korruselisuse ja hoonete arvuga krundil ( vt.joonist GP-2" Ehitusõiguse plaan")

#### 3.3. Haljastus ja heakord

Mäebe- Sääre maantee poolsesse külge on ette nähtud puuderea istutamine.

Kruntidel 1,2, 3,4,5 ja 6 ei ole kõrghaljastust ette nähtud, küll aga ei välistata selle rajamise võimalust.

Täpne haljastuse lahendus antakse hoonestusprojektide koostamise käigus.

Teede ja platsid asfalteeritakse.

Kruntidele piirete rajamine on lubatud kinnitatud projekti alusel.

### **3.4.Liikluskorraldus, parklad**

Väljasõit- ja sissesõit toimub Mäebe- Sääre maanteelt.

Krundile nr.1 Mõntu sadamasse sissesõit toimub olemasolevat Mõntu sadamasse suunduvat teed mööda.

Perspektiivsele kaile toimub sissesõit ja väljasõit Mäebe- Sääre maanteelt krundi põhjapoolse piiri äärde rajatavat uut teed kaudu, kusjuures perspektiivsele kaile on võimalik sõita ka olemasoleva Mõntu sadama juurdepääsutee kaudu.

Krundile nr.2 ja nr. 3 toimub sissesõit ja väljasõit olemasolevalt Mõntu sadama sissesõiduteelt.

Krundile nr. 4 toimub sissesõit-väljasõit Mäebe- Sääre maanteelt.

Krundile nr. 5 on võimalik sõita nii Mõntu sadama territooriumilt kui ka Mäebe- Sääre maanteelt rajatavalt uult teelt, mis on planeeritud Mõntu sadama põhjapoolse piiri äärde.

Krundile nr. 6 toimub juurdepääs Mäebe- Sääre maanteelt.

Parkimine on ette nähtud lahendada igal krundil vastavalt vajadustele.

Seletuskirja käesolevat osa vt. koos joonisega GP-4 "Liiklus ja parkimiskorralduse skeem".

### **3.5.Vertikaalplaneerimine**

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala on ebatasase reljeefiga ala languga mere poole ( kõrguste vahe on kuni 3,5 m).

Kruntide planeeritud kõrgused ja kalded võimaldavad sajuvete ärajuhtimist kruntidelt ja ka teede maa-alalt sajuveekanaliseerimise restkaevudesse.

Parklate sajuveed juhitakse eelnevalt õli- ja bensiinipüüdjatesse ning seal edasi sajuveekollektori kaudu merre.

Seletuskirja käesolevat osa vt. koos joonisega GP-3 "Välisvõrkude koondplaan ja vertikaalplaneerimine".

### **4.Keskonnakaitse**

Detailplaneeringuga haaratud alale ei rajata tööstusettevõtteid.

Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse.

Autode parkimis- ja ooteplatsidelt juhitakse sajuveed läbi I klassi õli-bensiinipüüdja, mis tagab reostuskontsentratsiooni alla 5mg/l ja juhitakse seejärel merre.

Kõikide objektide majandus-fekaalveed, sealhulgas ka laevadelt vastuvõetavad fekaalveed juhitakse läbi VRHL krundil olevate puhastusseadmete merre.

Olme- ja tehnoloogilised jäätmed kogutakse eraldi konteineritesse ja tühjendatakse OÜ PRÜGIMEES poolt lepingu alusel.

Ohtlikud jäätmed ( akud, päevavalguslambid jne.) kogutakse eraldi lukustatud konteinerisse ja antakse saatelehe alusel üle Kudjape ohtlike jäätmete kogumiskeskusesse.

Sadamas laevadelt vastu võetavad pilsiveed kogutakse selleks ehitatud mahutitesse ja need tühjendab litsenseeritud käitlusfirma OÜ PRÜGIMEES vastavalt vajadusele sadamaga sõlmitud lepingu alusel.

OÜ PRÜGIMEES tühjendab ka läbitöötanud õlide mahutid. Laevade pilsiveed ja läbitöötanud õlid antakse üle Kuressaare linna puhastusseadmete pilsivete vastuvõtusõlme.

## 5. Tuleohutusabinõud

Detailplaneeringuga on tagatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Insenervõrkude projekteerimisel tagatakse normidekohane võimalus tulekustutusvee saamiseks merest nii sisemiseks tulekustutuseks kui ka väliseks tulekustutuseks, ehitades selleks vastavad tuletõrjervee vastuvõtukaevud ja varustades need vastavate pumpadega, mis annavad tulekustutamiseks vajaliku veehulga ja surve sisemises tulekustutusvõrgus.

Planeeritav sadama terminaal kuulub tulepüsivusklassi TP-1. Teised perspektiivsed hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP-2 ja TP-3.

## 6. Hoonestatavate kruntide bilanss

Kr. nr.	Krundi pindala	Täisehituse %		Märkused
		Ol.olev %	Max.lubatav %	
1.	55674 m2	-	3,6 %	Lubatud hoonete arv krundil on 4
2.	20535 m2	13,3%	13,3 %	Lubatud hoonete arv krundil on 3
3.	3773 m2	7,4 %	7,4 %	Lubatud hoonete arv krundil on 2
4.	15439 m2	-	11,3 %	Lubatud hoonete arv krundil on 3
5.	2294 m2	-	9,4 %	Lubatud hoonete arv krundil on 1
6.	7232 m2	-	-	Ranna ehituskeeluvööndi maa-ala

Kokku: 104947 m2

## 7.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

### 7.1.Üldosa

Käesoleva projekti veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- 1) Kinnistu veevärgi projekteerimismid EPN 18.2 ET- 1 1003-0269
- 2) Kinnistukanalisatsioon EPN 18.4 ET- 1 1003-0316
- 3) "Ühisveevärk" EPN 18.5.3
- 4) Vee tarbimismid ET- 1 1001-0193

### 7.2. Planeeritud veevarustus

Saare maakonna Mõntu sadama ja sellega piirnevate kruntide hoonete varustamine joogiveega toimub olemasolevast Mõntu sadama puurkaev-pumbamajast, mille vee kvaliteet vastab joogivee standardile.

Planeeritavad veevarustuse trassid monteeritakse plasttorudest DN100-50. Sadamakaidedele on ette nähtud veevõtupostid DN50 laevade mageveega varustamiseks.Hargnemiskohtadesse on monteeritakse vastava läbimõõduga pikendatud spindliga maakraanid.

Hoonete veemõõtmine toimub nõuetekohastes veemõõdusõlmedes.

### 7.3.Tuletõrjveevarustus

Väliseks tulekustutuseks vajalik veevajadus 3 tunni jooksul on  $Q = 10$  l/s. Tulekustutusvesi saadakse tuletõrje veevõtukaevude abil merest. Piirivalve kordoni maa-alale paigaldatakse tuletõrje veemahuti  $W=100$  m<sup>3</sup> nende teenindamiseks.

Sisemisi tulekustutusveesüsteeme ei ole normide järgi ette nähtud.

### 7.4. Planeeritav kanalisatsioon

Planeeritavate hoonete olmeheitveed juhitakse olemasolevasse külkhoone kanalisatsiooni ja sealt puhastusseadmesse. Nõuetekohaselt puhastatud heitvesi suunatakse merre. Planeeritav kanalisatsioonitorustik on ette nähtud monteerida plasttorudest DN200, puhastuskaevudeks on teleskoopilised plastkaevud DN400.

### 7.5.Planeeritav sajuveekanalisatsioon.

Hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhitakse sajuveed merre. Autode parkimis- ja ooteplatsilt juhitakse sajuvesi läbi I klassi õli-bensiinipüüdja, mis tagab reostuskontsentratsiooni puhastatud heitvees alla 5 mg/l, merre. Laevade pilsiveed kogutakse vastavasse kaldal asuvasse mahutisse.

### 7.6. Põhinäitajad

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1)Planeeritav ööpäevane veevajadus                       | $Q = 14,0$ m <sup>3</sup> /d     |
| 2)Perspektiivne ööpäevane veevajadus                     | $Q = 14,0$ m <sup>3</sup> /d     |
| 3)Arvutuslik max tunnine vooluhulk:                      | $Q = 2,9$ m <sup>3</sup> /h      |
| 4)Vajalik rõhk veeõrgus                                  | $H = 400$ kPa                    |
| 5)Heitvete vooluhulk                                     | $Q = 14,0$ m <sup>3</sup> /d     |
| 6)Reostus  | $S = 4,9$ kg BHT <sup>7</sup> /d |
| 7)Väliseks tulekustutuseks vajalik vesi(3 tunni jooksul) | $Q = 10$ l/s                     |
| 8) Arvutuslik sajuvee vooluhulk õli-bensiinipüüdjasse    | $Q = 15$ l/s                     |

### 8. Elektrivarustus.

Käesolev projekt näeb ette uute planeeritavate hoonete ja välisvalgustuse jaoks elektrienergia saamist olemasolevast OÜ RVHL territooriumil paiknevast alajaamast . Trafo võimsus lahendatakse tööjooniste staadiumis.

Kõik elektrivälisvõrgud tehakse kaabliga.

Projekteeritavate kaablite tüübid ja ristlõiked hoonete toiteks lahendatakse tööjooniste staadiumis.

### 9. Telefoniseerimine

Planeeritavate hoonete varustamine telefoniside ühendusega toimub OÜ VRHL külmhoones asuvas kaablikapis. Telefoni välisvõrgud tehakse sidekaablitega.

### 10. Küttega varustamine

Planeeritud hoonete küttega varustamine toimub hoonesse ehitatud individuaalse katlamaja baasil.

### 11. Laevade vastuvõtt ja seismine sadamas

Reisilaevade, kuivlastilaevade, kalalaevade ja jahtlaevade vastu võtmiseks ning kai ääres ohutu seismise kindlustamiseks Mõntu sadamas tuleb rekonstrueerida olemasoleva kai. Ehitada kai 9 meetri laiuseks sel teel, et täita olemasoleva kai lõunapoolset külge ja teha uus kaldakindlustus.

Kai põhjapoolsesse külge ehitada üks ro-ro rambikoht , et oleks võimalik vastu võtta väikseid kruisilaevu ja katamaraane.

Kalalaevade lossimiseks, laadimiseks ja seismiseks ehitada olemasolevast kaist põhja poole uus ühepoolse kaiga kaitsemuul laiusega 10 m, et selle kai ääres oleks võimalik laadida ka ümarpuitu laevadele.

Endise ujukai asukohta ehitada uus ujukai jahtidele.

Kaluripaatiledele on ette nähtud läänepoolse kai äärde 10 paadikohta.

Kogu sisemine akvatoorium ja sissesõidukanal süvendada 5 meetri sügavuseni, välja arvatud jahtidele kuuluv akvatooriumi osa kus piisab kolmest meetrist.