

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Saarte Liinid AS, Saaremaa Vallavalitsus

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

ROOTSIKÜLAS PAPISSAARE SADAMA II DETAILPLANEERING

Töö nr 040223

Versioon 16.04.2024

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 24
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
1.5	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus	9
3.2	Krundi ehitusõigus	9
3.3	Juurdepääs ja parkimine	11
3.4	Piirded	12
3.5	Haljastus	12
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	13
4.2	Kanaliseatsioon	13
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	13
4.4	Elekter	14
4.5	Soojavarustus	14
4.6	Side	14
5	LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÕÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	14
6	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	16
7	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	17
8	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	18
9	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
9.1	Keskkonnakaitselised tingimused	19
9.2	Muinsuskaitselised tingimused	20
9.3	Tuleohutus	21
9.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	21
10	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	22
11	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	22

JONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Illustratsioonid	

SAAREMAA VALLAS ROOTSIKÜLAS PAPISSAARE SADAMA II DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

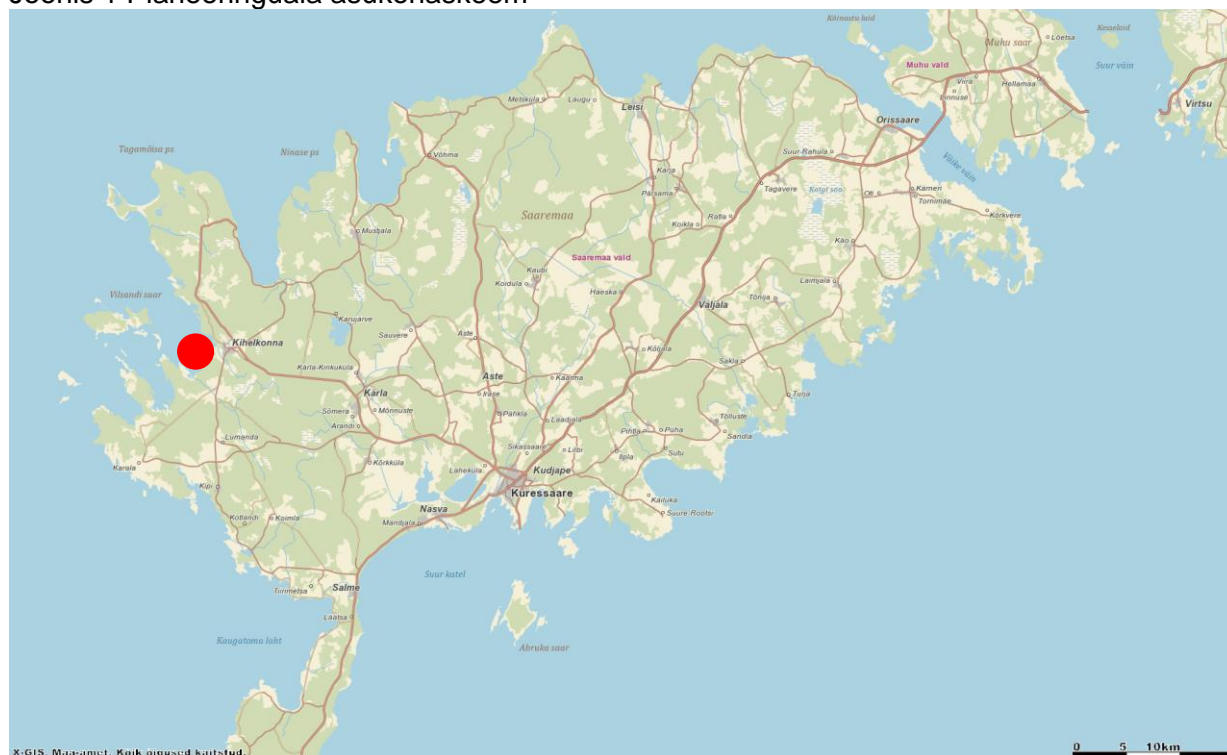
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeringuala asub Rootsikülas ja hõlmab Papissaare sadam (katastritunnus 71401:001:2937, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 6642 m²) ja Papissaare kalasadam (katastritunnus 30101:003:0498, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 7564 m²) katastriüksuseid, osaliselt Läänemerd ja juurdepääsu osas osaliselt Papissaare töökoda (katastritunnus 30101:003:0360, sihtotstarbed maatulundusmaa 75% ja tootmismaa 25%) katastriüksust.

Planeeritava ala pindala on ca 2,4 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Papissaare sadama II detailplaneering algatati 22.12.2022 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/97. Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsuse nr 1-3/47 järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine äri- ja sadamahoone ehitamiseks, tankla, elektrisõidukite laadimisala, ujuvkaide, rannakindlustuse ja slippide rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 22. detsember 2022 otsus nr 1-3/97 Rootsikülas Papissaare sadama II detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusele nr 1-3/97 Rootsiküla Papissaare sadama detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusele nr 1-3/97 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsus nr 1-3/47 Rootsiküla Papissaare sadama II detailplaneeringu planeeringuala muutmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsusele nr 1-3/47 Rootsiküla Papissaare sadama detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsusele nr 1-3/47 Keskkonnamõju eelhindang;
- Kihelkonna valla üldplaneering, kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010 määrusega nr 8;
- Saare maakonnaplaneering, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Rootsiküla kalatööstuse maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 30. november 2015 Kihelkonna Vallavolikogu otsusega nr 30;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ, töö nr 129-22-G, jaanuar 2023);
- Elektrilevi OÜ 27.03.2023 tehnilised tingimused nr 442554;
- Telia Eesti AS 30.03.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37779582

- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Papissaare sadam, Papissaare kalasadam ja Papissaare töökoda maaüksused asuvad Saaremaa vallas Rootsikülas.

Planeeringuala piirneb hoonestamata Laevaehituskoha (katastritunnus 30101:003:0276, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Linnaku (katastritunnus 30101:001:0831, sihtotstarve 100% ärimaa) ja Kihelkonna-Papissaare tee (katastritunnus 30101:003:0405, sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksustega, hoonestatud Papissaare töökoda (katastritunnus 30101:003:0360, sihtotstarbed maatulundusmaa 75% ja tootmismaa 25%) katastriüksusega ning läänest Läänemerega.

Planeeringuala paikneb Vilsandi rahvusparki alal ja ranna ehituskeeluvööndis.

Papissaare sadama maaüksusel paikneb toimiv sadam koos sadamarajatistega. Sadama kaudu käib laevaliiklus Saaremaa ja Vilsandi vahel. Lisaks on sadamas tingimused väikelaevade teenindamiseks. Maaüksuse kirde osasse jääb väike kõrghaljastusega ala. Sadama territoorium on olulisel määral inimtegevuse poolt mõjutatud. Pinnast on täidetud ja ehitatud erinevaid sadama rajatisi. Ehitisregistri andmetel asub Papissaare sadama katastriüksusel konservitsehhi ehitisealuse pinnaga 534 m². Tegelikuses on hoone lammutatud.

Juurdepäas Papissaare sadama kü territooriumile on Kihelkonna-Papissaare teelt,

Papissaare sadama katastriüksusel on olemasolev elektriliitumine ning veeühendus Linnaku kinnistul paiknevast puurkaevust.

Papissaare kalasadam maaüksus on hoonestamata. Kõlvikuliselt on katastriüksusel 4342 m² metsamaad, 2611 m² looduslikku rohumaad ja 611 m² muud maad. Maa-alalt merre on kunagi rajatud kai, mis tänaseks on tugevalt lagununud. Papissaare kalasadama katastriüksusele juurdepäas avalikult teelt puudub. Olemasolevad tehnorajatised maaüksusel puuduvad.

Papissaare sadama kü ja Papissaare kalasadama kü vahele jääb Papissaare töökoja kü, mis osaliselt on haaratud planeeringualasse. Planeeringusse haaratud maa-alal hoonestus puudub, ala on enamuses osas kaetud metsaga, vähesel määral on looduslikku rohumaad. Planeeringualast väljajääval maaüksuse osal paiknevad esimese maailmasõja aegsed Venemaa tsaariarmee Papissaare lennusaadama vesilennukite angaarid. Angaarid on tugevalt amortiseerunud.

Papissaare sadam katastriüksusel on kehtiv kalatööstuse detailplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 30. novembri 2015. a otsusega nr 30). Papissaare kalasadama katastriüksusel kehtiv detailplaneering puudub.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering, kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010 määrusega nr 8.

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala sadama maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.9 järgi on Papissaare sadam määratud väikesadamaks. Väikesadam on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid harrastusveesõidukitele, väikelaevadele ja meresõiduohutuse

seaduse tähenduses alla 24-meetrise kogupikkusega laevadele. Papissaare sadama maale on määratud ärimaa kõrvalfunktsioon ning lubatud on rajada ehitisi äriliseks tegevuseks (toitlustus- ja majutushooned). Ala on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Üldplaneeringu alusel jäävad planeeringualale miljööväärtuslik ala, Vilsandi rahvuspark, ranna ehituskeeluvöönd ja rohevõrgustiku ala. Mereajaloo ja -arhitektuuri säilitamiseks ei tohi Papissaare sadamas ja selle lähiümbruses sulgeda vaateid vesilennukite angaarile ja võrgukuuridele ja nn teise kai maa-alale rajatava sadamahoone mastaabid peavad olema väikesed. Ranna ehituskeeluvööndi piiri vähendatud ei ole. Rohelise võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusalade taaskasutust või mõningast laiendamist. Nii mereranna kui ka koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult palju säilitada seal asuvaid looduskooslusi ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Vilsandi rahvusparkis tuleb arendustegevusel arvestada rahvusparki kaitse-eesmärkidega vastavalt kaitse-eeskirjale.

Tulenevalt planeeringu eesmärgist on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Kuna detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist, siis on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Joonis 2 Väljavõte Kihelkonna valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala rohelise võrgustiku ja väärtuslike maastike alal.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilise ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad,

vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega. Vilsandi rahvuspark on potentsiaalse riikliku tähtsusega maastik.

Papissaare sadama näol on tegemist olemasoleva sadamaga, mida soovitakse rekonstrueerida ja viia vastavusse tänapäevaste nõuetega. Papissaare kalasadam on samuti varasemalt olnud kasutusel sadamaalana (olemasolev kai). Seega ei muudeta planeeringualal olulisel määral olemasolevat ja ajaloolist kasutust.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi nimetus	Kinnistu omanik seisuga 09.03.2023	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Papissaare sadam mü	AS Saarte Liinid	6642 m ²	Tootmismaa 100%	71401:001:2937	5048950
Papissaare kalasadam mü	Munitsipaalomand Saaremaa vald	7564 m ²	Tootmismaa 100%	30101:003:0498	3851234
Papissaare töökoda mü	Bilkker OÜ	12567 m ²	Maatulundusmaa 75% Tootmismaa 25%	30101:003:0360	3284034

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	Kogu planeeringuala ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Vilsandi rahvuspargi territooriumil.
Veeseadus	20 m 1m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd. Veekaitsevöönd puudub õiguslikul alusel rajatud sadamaalal.
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Keskkonnaamet KOV	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 2 m alajaamast, 2 m mõlemal pool 0,4 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit.	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 10 kV õhuliin, 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabel ja alajaam, liitumiskilp.
---	--	----------------	--

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Saaremaa läänerannikul Rootsikülas vallakeskusest Kuressaare linnast ca 40 km kaugusel ja Kihelkonna alevikust ca 4 km kaugusel. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku Kihelkonna-Papissaare tee kaudu.

Papissaare sadamas algas meresadama rajamine 19 sajandi lõpus. Ajavahemikul 1912 – 1914 rajati Vene tsaaririigi poolt Papissaare sadama alale vesilennukite baas.

Käesoleva planeeringuala jääb olemasolevale sadamaalale. Papissaare sadamat soovitakse arendada ja vastavusse viia sadama kasutajate ning kohaliku elanikkonna vajadustega. Alale kavandatakse äri- ja sadamahooned, tankla, tehnovõrgud ja -rajatised, elektrisõidukite laadimisala, ujuvkaid ja rannakindlustus. Tegemist on aktiivselt kasutatava sadamaga, mille kaudu peetakse laevaühendust Vilsandiga.

Papissaare kalasadama katastriüksusele kavandatakse angaar väikesaarte teenindamiseks vajaliku hõljuki ja liinilaeva hoiustamiseks, 2 slippi, parkla, tee ning tehnovõrgud ja -rajatised. Slipi rajamisel tagada slipi kasutajate ohutus. Ohutuse tagamiseks vajalikud meetmed lahendatakse projekteerimise etapis.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeringuala asub Vilsandi rahvuspargi alal. Üldplaneeringuga on planeeritavale territooriumile määratud sadama ala juhtotstarve. Papissaare sadam kü näol on tegemist olemasoleva sadamaga kus inimtegevuse mõju on olulise mõjuga ning pöördumatu. Papissaare kalasadama kü territooriumil on samuti paiknenud ajalooline sadama ala, mis on olnud mahult väiksem ja väiksema inimtegevuse mõjuga.

Üldplaneeringu järgi ei tohi mereajaloo ja -arhitektuuri säilitamiseks Papissaare sadamas ja selle lähiümbruses sulgeda vaateid vesilennukite angaarile ja võrgukuuridele. Lähtuvalt sellest on Papissaare sadama krundil hoonestusala kavandatud põhja poole.

Arhitektuursete tingimuste seadmisel lähtutakse olemasolevast hoonestusest.

Planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Papissaare sadama krundile on planeeritud hoonestusalad äri- ja sadamahooneite rajamiseks, tankla mahutavusega kuni 20 m³, elektrisõidukite laadimisalad, parkimisalad, ujuvkaid, rannakindlustus, ala sidemasti rajamiseks ning tehnovõrgud hoonete ja rajatiste teenindamiseks. Hoonete ja kai rajamisel arvestada, et vabatahtlikud merepäästjad saaksid kaikohta kasutada.

Sadamaalale on planeeritud tankla, kus saavad kütust veesõidukid ja maismaasõidukid. Veesõidukite tankimiseks on tankuri küljes 20 m voolikurull, mis ulatub ujuvkaini. Tankla projekteerimisel lähtuda Keskkonnaministri 20.09.2019 määrusest nr 42.

Ajalooliselt on munakivi kattega tee olnud kuni kaini. Soovituslikult rajada ajaloolise tee markeerimiseks parkimisala või osa sellest munakivi katendiga.

Papissaare kalasadama krundile on kavandatud hoone hõljukile, inventarile ja olmeruumid töötajatele (WC, pesemisruum jmt), kaks abihoonet, juurdepääsutee, parkla, manööverdusala, kaks slippi, rannakindlustus. Olemasolev amortiseerunud kai on lubatud rekonstrueerida või vajadusel lammutada. Kai kõrval asuv olemasolev kütusmahuti likvideeritakse.

Papissaare töökoda katastriüksus on osaliselt planeeringualasse kaasatud kuna krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee juurdepääsuks Papissaare kalasadama krundile. Planeeringuala piires on osast Papissaare töökoda maaüksusest moodustatud krunt nimetusega Papissaare töökoda. Nimetatud krundi alusel peale planeeringu kehtestamist eraldi katastriüksuse ei moodustata.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Papissaare sadam	6642 m ²	Sadama maa LS Majutushoone maa ÄM Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Katastri sihtotstarve Tootmismaa, Ärimaa
Papissaare kalasadam	7564 m ²	Sadama maa LS Katastri sihtotstarve Tootmismaa, Ühiskondlike ehitiste maa
Papissaare töökoda	2492 m ²	Tee ja tänava maa LT Looduslik maa HL

3.2 Kruntide ehitusõigus

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab alates 20 m² ehitisalusepinnaga hooneid. Kuni 20 m² hooneid on lubatud rajada mõlema krundi hoonestusalale kuni 2.

3.2.1 Papissaare sadam

Papissaare sadama krundile on kavandatud kolm hoonet: sadamahoone, paadikuur ja külalistemaja. Sadamahoone ja paadikuur on kavandatud merepoolsele hoonestusalale ja külalistemaja on kavandatud krundi kirdeosasse sissesõidutee

äärde. Lisaks on kavandatud krundile kuni 22 m kõrgune sidemast, masti võib rajada hoonestusalale. Täpne hoonete ja rajatiste paigutus ja konfiguratsioon antakse hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Tankla projekteerimisel lähtuda Keskkonnaministri 20.09.2019 määrusest nr 42.

Pindala:	6642 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS Majutushoone maa ÄM Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Lubatud hoone max kõrgus:	sadamahoone ja paadikuur 12 m, külalistemaja 8m, sidemast 22 m
Max hoonete ehitisealune pind:	600 m ² (sh hooned pindalaga 20-60 m ²)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda olemasolevate hoonete katusekaldest
Harjajoon:	paralleelne või risti olemasolevate hoonetega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, tööstuslikku ümarpalki, katusekattena s-kivi jmt Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida liigerksaid ja süntheetilisi värvitoone suurtel pindadel.

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Kavandatud hoonestus peab sobituma Papissaare sadama ja selle ümbruse teiste hoonetega: olema riskülikukujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega, ühemahulised.

3.2.2 Papissaare kalasadam

Pindala:	7564 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Lubatud hoone max kõrgus:	12 m
Max hoonete ehitisealune pind:	400 m ² (sh hooned pindalaga 20-60 m ²)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda olemasolevate hoonete katusekaldest
Harjajoon:	paralleelne või risti olemasolevate hoonetega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehisklikke imiteerivaid materjale, tööstuslikku ümarpalki, katusekattena s-kivi jmt Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida liigerksaid ja sünteetilisi värvitoone suurtel pindadel.

Hoone projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljöoga/olemasolevate hoonetega. Kavandatud hoone peab sobituma Papissaare sadama ja selle ümbruse teiste hoonetega: olema riskülikukujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega, ühemahuline.

3.2.3 Papissaare töökoda

Pindala:	2492 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa LT Looduslik maa HL
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs Papissaare sadama krundile olemasolevalt Kihelkonna –Papissaare teelt. Krundile on rajatud munakivi tee kuni Papissaare töökoja maaüksuse piirini.

Papissaare kalasadama krundi juurdepääsuks on planeeritud uus avaliku kasutusega juurdepääsutee üle Papissaare töökoja katastriüksuse. Papissaare kalasadama krundile kavandatud tee ja parkla on planeeritud avaliku kasutusega.

Papissaare sadama krundile on planeeritud 58 sõiduauto ja 3 bussi parkimiskohta. Parkimiskohtadele võib rajada elektrisõidukite laadimisvõimalused.

Ajalooliselt on munakivi kattega tee kulgenud kuni kaini. Soovituslikult rajada ajaloolise tee markeerimiseks parkimisala munakivi katendiga.

Papissaare kalasadama krundile on planeeringu joonisel näidatud 8 sõiduauto parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade arv anda projekteerimise staadiumis.

Krundisise teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, pургimistehnika jmt juurdepääsu.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39¹ järgi puudub kallasrada sadamas. Sama seaduse §39 lg 4 järgi peab kallasraja sulgemise korral suletud kallasraja tähistama ja võimaldama suletud kallasrajast möödapääsu. Papissaare sadama krundi territooriumil on markeeritud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt krundist põhja suunas asuvale kallasrajale ning Papissaare kalasadama krundil on näidatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt krundist lõuna suunas jäävale kallasrajale. Juurdepääs kallasrajale on joonistel näidatud tinglikuna ja täpsustatakse isikliku

kasutusõiguse lepingu sõlmimisel. Juurdepääsuks kallasrajale sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks.

3.4 Piirded

Põhjendatud juhul (turvalisuse eesmärk) võib Papissaare sadama ja Papissaare kalasadama territooriumi või osa territooriumist piirata piirdega. Piirded ei tohi takistada liiklemist avaliku kasutusega teel ja juurdepääsu kallasrajale.

Papissaare kalasadama territooriumile võib piirde rajada ainult ümber ehitiste (hoone, parkla manööverdusala jmt), säilitatavale metsaalale piirdeid rajada ei ole lubatud. Piirded ei tohi takistada liiklemist avaliku kasutusega teel ja juurdepääsu kallasrajale.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Lubatud rajada keevisvõrk piirdeid (max kõrgus 1,5 m), piirkonnale omaseid kiviaedu (kõrgus 70-90 cm) ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu (max kõrgus 1,2 m).

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Papissaare sadama krundil esineb vähesel määral kõrghaljastust krundi idaosas. Olemasoleva kõrghaljastuse kohale ehitisi planeeritud ei ole.

Papissaare töökoja krundile planeeritud tee on kavandatud metsa alale. Tee ja tehnorajatiste alla jääv mets likvideeritakse.

Papissaare kalasadama krundi suurem osa hoonestatav alast ja osa manööverdusalast on kavandatud metsa alale.

Rajatavate ehitiste alla jääv kõrg- ja põõsshaljastus likvideeritakse. Hoonestusalast väljapoole jääv kõrghaljastus tuleb säilitada.

Vältimaks alustaimestikku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Uut haljastust kavandatud ei ole.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala reljeef on mere suunas langev.

Teed ja parkla alad võib rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Papissaare sadama krundile on veeühendus planeeritud Linnaku katastriüksusel paiknevast puurkaevust. Torustik Papissaare sadama krundile on olemasolev.

Papissaare kalasadama krundi olmevee tarbeks on kavandatud uus puurkaev.

Tarbimine jääb mõlemal krundil alla 10 m³ ööpäevas.

Lähtudes Veeseaduse § 154 on moodustatud kavandatud puurkaevule 10 m hooldusala. Hooldusala pidada kinni veeseaduse § 154 lg 5 keelatud tegevustest.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Papissaare sadama ööpäevane reoveekogus on ca 4 m³. Krundile on planeeritud biopuhasti. Puhastist väljuv heitvesi juhitakse toru kaudu merre. Vastavalt veeseaduse § 187 on heitvee suublasse juhtimiseks vajalik keskkonnaluba.

Biopuhasti rajamine on võimalik tingimusel, et selle jaoks õnnestub leida sobilik asukoht ning tagada, et kinnistu kasutusintensiivsus võimaldab puhasti tõrgeteta tööd. Papissaare sadama kinnistu on kasutuses aastaringsest. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveeteppe iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Papissaare kalasadama prognoositav reovee kogus jääb alla 1 m³ ööpäevas. Krundile on planeeritud reovee kogumismahuti.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida puhastamisteenust osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase puhastamise lõpetamiseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi.

Reovee kogumismahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamisteenust osutaval tühjendusautol. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Hoonete katustelt, tanklaalalt ja kõvakattega teedelt kogutavad sademeveed juhtida läbi õlipüüduuri. Õlipüüduuri läbinud sademevee suublaks on Papissaare sadama akvatoorium.

VeeS § 187 p 6 alusel on veeluba kohustuslik kui juhitakse sademevett suublasse sadamaehitiste maalt.

4.4 Elekter

Papissaare sadama krundil on olemasolev elektriliitumine 63 A. Elektriautode laadimise elektriliitumine lahendatakse eraldi projektiga.

Hoonestusala läbivad mitmed elektrikaablid. Hoonete projekteerimisel kaablite peale tuleb näidata kaablite ümbertõstmise. Kaablite ümbertõstmisel tuleb projekt kooskõlastada kaabli valdajaga.

Papissaare kalasadama liitumiseks elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ on 27.03.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 442554.

Papissaare kalasadama kinnistu liitumine elektrivõrguga lahendatakse olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Olemasolevast jaotuskilbist JK55353 on planeeritud uuele objektile eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilp on planeeritud hoonestatava ala serva juurdepääsutee kõrvale.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalseid puukütteil olevaid kütteallikaid ning elektrikütet sh soojuspumbad.

4.6 Side

Planeeritava ala piirini jõuab vallale kuuluv 14/10 mikrotoru algusega Kooli tn 1 kinnistult. Võimalik liituda ELA_SA-le kuuluva optilise võrguga.

Lisaks on sideühendused võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

Papissaare sadama krundile on kavandatud sidemast kõrgusega kuni 20 m, sidemasti võib rajada hoonesusala piirides.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Looduskaitseaduse § 38 järgi on ranna ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m. Detailplaneeringuala jääb täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndi.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Sadamaseaduse järgi on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama

sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised. Planeeringuala on suures osas olemasoleva sadama ala.

Papissaare sadam

Krundile on planeeritud hoonestusala sadamahoone (reisijate ooteruum, sadamakapteni ruum, kauplus, kohvik jmt), paadikuuri, külalistemaja ja sidemasti rajamiseks, tankla mahutavusega kuni 20 m³, elektrisõidukite laadimisalad, parkimisalad, ujukaid, rannakindlustus ning tehnovõrgud hoonete ja rajatiste teenindamiseks.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja – rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Uus rannakindlustus rajatakse vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 3, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele.

Paadikuur on sadamasihtotstarbeline hoone. Sadamahoonesse on kavandatud müügikiosk ja kohvik. Planeeringu koostamise ajal ei ole teada, kui suur osa sadamahoonest moodustab kauplus ja kohvik. Seega ei ole tegemist sadama sihtotstarbelise ehitisega. Külalistemaja ei ole samuti sadama sihtotstarbeline ehitis. Nimetatud hoonete rajamiseks on vajalik vähendada ehituskeeluvööndit.

Tankla on kavandatud vee- ja maismaasõidukitele. Tankla rajamise eelduseks on ehituskeeluvööndi vähendamine.

Papissaare kalasadam

Krundile on kavandatud hoone hõljukile ja muule vajalikule inventarile, kaks slippi, avaliku kasutusega juurdepääsutee ja parkla, hõljuki manööverdusala, rannakindlustus, puurkaev, reovee kogumismahuti, elektriliitumine, kaabelside.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja – rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Uus rannakindlustus rajatakse vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 3, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele.

Kavandatud hoone, slipid ja manööverdusala on sadamasihtotstarbelised ehitised ning vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Papissaare töökoda

Krundile on planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsutee Papissaare kalasadama krundini ning elektri- ja sidekaablid. Hoonestust krundile kavandatud ei ole.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja – rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

LKS § 34 järgi on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS § 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit

vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Papissaare sadama territoorium on olulisel määral inimtegevuse poolt mõjutatud. Looduslikud alad krundil puuduvad. Inimtegevuse mõju sadama territooriumil on olulise mõjuga ning pöördumatu. Hoonete ja tankla rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat situatsiooni ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndi Papissaare sadama krundil alates planeeritud rannakindlustusest.

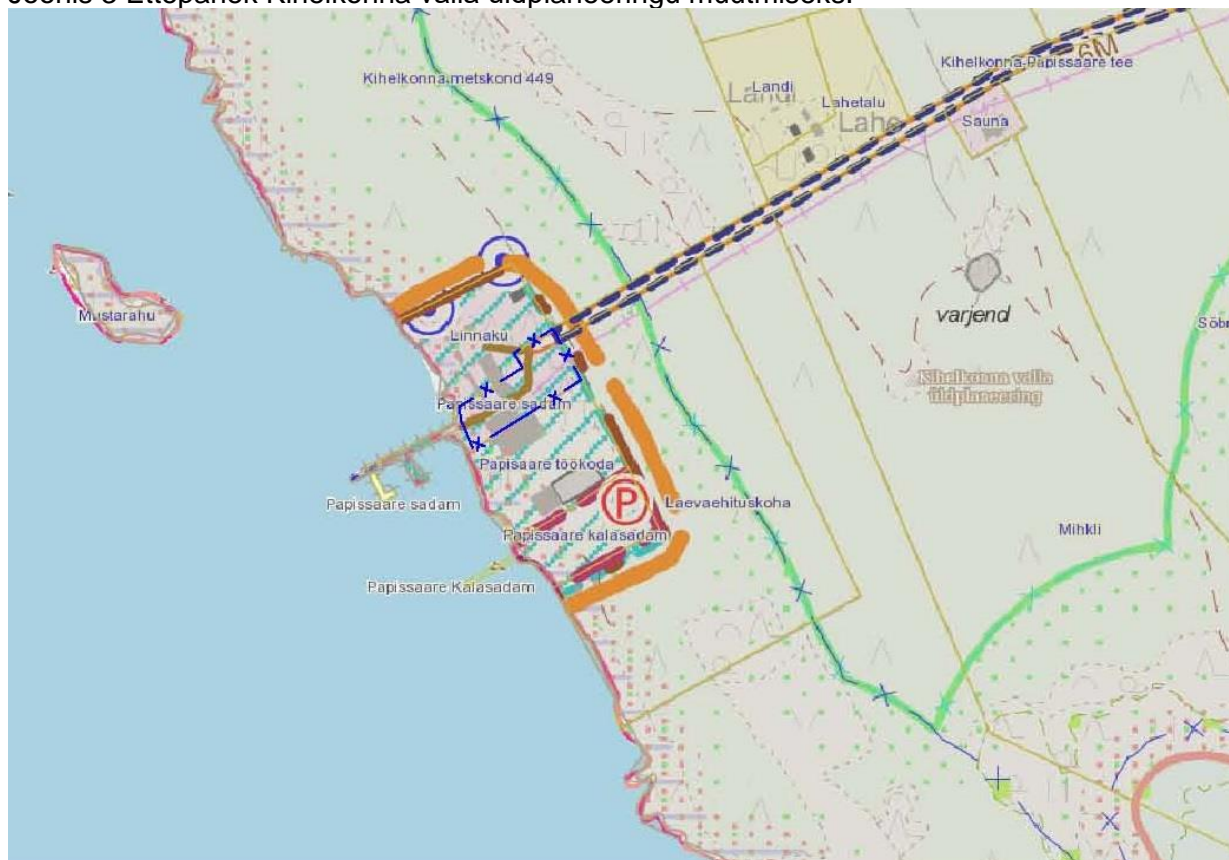
6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kihelkonna valla üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndit vähendamise osas.

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Kihelkonna valla üldplaneeringu maakasutuse kaardile ning seletuskirja p 13 Kihelkonna valla üldplaneeringu elluviimine. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 3 Ettepanek Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmiseks.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 5 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Papissaare sadam	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Looduskaitseadus	Kogu planeeringuala ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Vilsandi rahvusparki territooriumil.
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 2 m alajaamast 2 m alajaamast	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 10 kV õhuliin ja alajaam, liitumiskilp.
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ ¹	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m,	KOV	Planeeritud biopuhasti ja selle kuja
Papissaare kalasadam	Looduskaitseadus	Kogu planeeringuala ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Vilsandi rahvusparki territooriumil.
	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Keskkonnaamet	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluala
	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub ranna piiranguvöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja	2 m mõlemal pool 0,4 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit.	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabel.

	kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“			
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimisplaneerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu kuja 5 m	KOV	Planeeritud reovee kogumiskaev ja selle kuja
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Papissaare sadam	KOV	Avalikult kasutatav tee	Papissaare sadama krundil olev juurdepääsutee määrata avalikuks kasutamiseks	Katendi laius ca 4 m
	KOV	Isiklik kasutusõigus	Avalikult kasutatav jalgsi juurdepääs kallasrajale	Laius ca 2 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
Papissaare töökoda	KOV.	Avalikult kasutatav tee	Papissaare sadama krundil olev juurdepääsutee määrata avalikuks kasutamiseks	Katendi laius ca 4 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
Papissaare kalasadam	KOV	Avalikult kasutatav tee	Papissaare sadama krundil olev juurdepääsutee määrata avalikuks	Katendi laius ca 4 m

			kasutamiseks	
	KOV	Isiklik kasutusõigus	Avalikult kasutatav jalgsi juurdepääs kallasrajale	Laius ca 2 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Linnaku	Papissaare sadam	Isiklik kasutusõigus	Veetorstik ja puurkaev	2 m mõlemal pool veetoru

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Planeeringuala jääb Vilsandi rahvuspargi Kuusnõmme ja Läänemere piiranguvööndidesse. Tegevused Vilsandi rahvuspargis on reguleeritud looduskaitseaduse ja Vilsandi rahvuspargi kehtiva kaitse-eeskirjaga¹. Arvestades, et tegemist on ajaloolise sadamakohaga, kus toimuv tegevus on vajalik muuhulgas rahvuspargis oleva väikesaare püüasustuse säilimise tagamiseks, ei ole planeeritav tegevus vastuolus Vilsandi rahvuspargi kaitse eesmärgi ega kaitse-eeskirja tingimustega.

Papissaare sadama akvatooriumi alal asuvad mereelupaik veealused liivmadalad (1110) ja karid (1170), kuna tegemist on olemasoleva ja osalt ka süvendatud akvatooriumiga, siis täiendava ehitustegevuse kavandamisega sadama territooriumil ei halvendata otseselt olemasolevat elupaikade seisundit.

- Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardi ja Kihelkonna valla üldplaneeringu kaardi (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010 määrusega nr 8) järgi jääb detailplaneeringuala rohevõrgustiku alale. Piirdeaia rajamine ei ole lubatud säilitataval metsaalal. Planeeringualal on olemasolev sadamaala ning seega ei ole uusi olulisi negatiivseid mõjusid rohevõrgustiku toimimisele oodata. Mingit mõju avaldab juurdepääsu rajamine Papissaare töökoja kinnistu kaudu ning samuti Papissaare kalasadama kinnistule hoone rajamine – kinnistutelt võetakse maha kõrghaljastust, kuid planeeringualale jääb alles arvestataval määral kõrghaljastust ning metsa ala ei tarastata. See peaks loomade liikumisteed tagama ning ida suunas paikneval metsaalal on loomadeliikumisteed tagatud.
- Kaitstavate taimeliikide leiukohti planeeritaval alal registreeritud ei ole.
- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütetel kütteallikaid ja elektrikütet sh soojuspumbad.
- Tankla projekteerimisel ja rajamisel lähtuda veeseadusest Ja Keskkonnaministri 20.09.2019 määrusest nr 42.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Heitvee ja sademevee juhtimisel suublasse või pinnasesse tuleb kinni pidada 08.11.2019 Keskkonnaministri määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Vastavalt veeseaduse § 187 on heitvee suublasse juhtimiseks vajalik veeluba.
- Slipi rajamine eeldab keskkonnavalda taotlemist või veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut.
- Kui planeeringus kavandatud tegevusteks on vajalik paigutada veekogu põhja süvenduspinnast või tahkeid aineid mahuga alates 100 kuupmeetrist, tuleb vastavalt Veeseadusele taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutuse keskkonnavalda, mille väljastamisele eelneb keskkonnamõtjude eelhinnangu koostamine.
- Sadama alal puudub kallasrada. Juurdepääs kallasrajale on tagatud mööda olemasolevaid ja planeeritud teid.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

9.2 Muinsuskaitse tingimused

Papissaare (Rootsiküla) merelennubaas on võetud arvele militaarpärandina nr 295 ehk merelennubaas on potentsiaalne kultuurimälestis. Papissaare vesilennukite angaarid jäävad planeeringualast välja.

Planeeringuala asub ajaloolisel lennusaadama alal, kus toimus relvastuse transport ning see oli osa militaarsetest kaitsepositsioonidest. Sellest tulenevalt tuleks ehitustöödel võtta arvesse võimalikud leiud ja nendest tulenevad ohud. Töödega seoses tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Planeeringuala piirneb kihelkonna –Papissaare munakiviteega, mis on ehitismälestis reg nr 27285. Kihelkonna-Papissaare munakivitee osas tuleb arvesse võtta projekteerija poolt arvutatud tee kandevõimet ja koormuspiiranguid. Vajadusel tuleb valida ehitusperioodiks külmunud pinnase periood või transportida ehitusmaterjal alale meritsi. Muinsuskaitseamet soovib sõlmida lepingu arendaja ja tee omaniku vahel, et pärast tööde lõppemist oleks sätestatud ja tagatud munakivitee taastamis- ja korrastustööd.

9.3 Tuleohutus

Planeeritud Papissaare sadama krundi sadamahoone kuulub IV, paadikuur VI ja külalistemaja II kasutusviisiga hoonete klassi ning Papissaare kalasadama hoone VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Papissaare sadama krundil on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja hoonestusala on määratud väljapoole tuletõrjekuja.

Papissaare sadama territooriumile on kavandatud tankla vee- ja maismaasõidukitele. Ehitusregistri andmetel naaberkinnistul Papissaare töökoda hooned puuduvad. Tegelikult asub Papissaare sadama ja Papissaare töökoda ühise piiri ääres olemasolev tootmishoone. EVS 812-5:2014 tabel 5 järgi peab tankla seadmestik (tankur ja tuulutuspüstikud) asuma naaberkinnistu I, II, IV ja V kasutusviisiga hoonetest 30 m kaugusel ning III kasutusviisiga hoonetest 40 m kaugusel. Olemasolev tootmishoone on VI kasutusviisiga hoone.

Tankla ja selle seadmete tuleohutusosa tuleb projekteerida vastavalt EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“. Planeeringulahenduse järgi on kütusemahutite maksimaalne maht 20 m³.

Papissaare kalasadama krundil on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja hoonestusala on määratud väljapoole tuletõrjekuja.

Hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtukoht asub Papissaare sadama krundil kai ääres. Veevõtukohta juures on tagatud ruum päästeauto manööverdamiseks. Veevõtukoht asub Papissaare Kalasadama hoonestusalast ca 130 m kaugusel.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

9.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei

paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Papissaare kalasadam katastriüksusel (30101:003:0498) paiknev kai vare tuleb muuta veeliiklejale ohutuks, mistõttu tuleb kai vare ohutuks muutmist kajastada ehitusprojektis.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
3. Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne Papissaare sadama krundile ehituslubade väljastamist sõlmida notariaalne piiratud asjaõiguse leping kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil.
Enne Papissaare kalasadama krundi ehituslubade väljastamist rajada planeeringuga kavandatud juurdepääsutee üle Papissaare töökoda maaüksuse.
Enne Papissaare kalasadama krundi ehituslubade väljastamist rajada ja tagada planeeringualale juurdepääs mööda avaliku kasutusega teed. Eraomanduses oleva Papissaare töökoda kinnistule planeeritud tee osas sõlmida isikliku kasutusõiguse lepingud kohaliku omavalitsuse kasuks tee avaliku kasutuse tagamiseks või seada avalikes huvides sundvaldus.
4. Katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringule.
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

11 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

11.1 Papissaare sadam

Pindala:	6642 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS Majutushoone maa ÄM Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK

Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Lubatud hoone max kõrgus:	12 m, sidemast 22 m
Max hoonete ehitisealune pind:	600 m ² (sh hooned pindalaga 20-60 m ²)
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda olemasolevate hoonete katusekaldest
Harjajoon:	paralleelne või risti olemasolevate hoonetega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, tööstuslikku ümarpalki, katusekattena s-kivi jmt Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida liigerksaid ja sünteetilisi värvitoone suurtel pindadel.

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Kavandatud hoonestus peab sobituma Papissaare sadama ja selle ümbruse teiste hoonetega: olema riskükükukujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega, ühemahulised.

11.2 Papissaare kalasadama

Pindala:	7564 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS
Lubatud hoonete max arv krundil:	3
Lubatud hoone max kõrgus:	12 m
Max hoonete ehitisealune pind:	400 m ² (sh hooned pindalaga 20-60 m ²)
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda olemasolevate hoonete katusekaldest
Harjajoon:	paralleelne või risti olemasolevate hoonetega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, tööstuslikku ümarpalki, katusekattena s-kivi jmt Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida liigerksaid ja sünteetilisi värvitoone suurtel pindadel.

Hoone projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Kavandatud hoone peab sobituma Papissaare sadama ja selle ümbruse teiste hoonetega: olema riskülikukujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega, ühemahuline.

11.3 Papissaare töökoda

Pindala:	2492 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa LT Looduslik maa HL
Lubatud hoonete max arv krundil:	0