

Algataja: Muhu Vallavolikogu
Planeeringu koostamise
korraldaja Muhu Vallavalitsus
Huvitatud isik: Saarte Liinid AS

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93815 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 E 203/2005-P

KUIVASTU SADAMA DETAILPLANEERING

Töö nr 290620

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein.....

Kausta koosseis : seletuskirjas lehti 27
joonised 5

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele
- 1.6 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 3.1 Krundijaotus
- 3.2 Kruntide ehitusõigus
 - 3.2.1 Kuivastu sadam 1 ehitusõigus
 - 3.2.2 Kuivastu sadam 2 ehitusõigus
 - 3.2.3 Teeääre ehitusõigus
- 3.3 Liikluskorraldus
- 3.4 Parkimine
- 3.5 Piirded
- 3.6 Haljastus
- 3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

4 TEHNOVÕRGUD

- 4.1 Veevarustus
- 4.2 Kanalisatsioon
- 4.3 Sademeveekanaliseerimine
- 4.4 Elekter
- 4.5 Soojavarustus
- 4.6 Side

5 EHITUSKEELUVÕÖNDISSE EHITAMINE

6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 7.1 Keskkonnakaitse tingimused
- 7.2 Muinsuskaitse
- 7.3 Tuleohutus
- 7.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 2
Tehnovõrkude joonis M 1:1000	leht 4
Kruntimise skeem M 1:5000	leht 5

LISAD

MUHU VALLAS KUIVASTU KÜLAS KUIVASTU SADAMA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Muhu vallas Kuivastu külas. Kuivastu sadama detailplaneeringu ala hõlmab Kuivastu sadama kinnistut, mis koosneb neljast katastriüksusest (47801:008:0258, 47801:008:0259, 47801:008:0753, 47801:008:0260), Kuivastu hotelli katastriüksust (47801:008:0278) ning Teeääre katastriüksus (47801:008:0491). Lisaks jääb planeeritava ala piiridesse osa 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee (47801:008:0531) katastriüksusest ja väike osa ranniku merd.

Planeeritava maaüksuse pindala ca14,3 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kuivastu sadama detailplaneering algatati 30. aprill 2020 Muhu Vallavolikogu otsusega nr 134. Kuivastu sadama planeeringuala laiendati Muhu Vallavolikogu 19.11.2020 otsusega nr 148. Planeeringu eesmärgiks on Kuivastu sadama territooriumi funktsionaalsemaks muutmine, maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemine.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener,
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 126306),
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7,
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7,
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7,
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Muhu Vallavolikogu 30. aprill 2020 otsus nr 134 Kuivastu sadama detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Muhu Vallavalitsuse 25.11.2020 korraldus nr 288 Kuivastu sadama detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine ja Lisa 1 Muhu Vallavalitsuse 25.11.2020 korralduse nr 288 juurde Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lisa 1 Muhu Vallavolikogu 30. aprill 2020 otsuse nr 134 juurde Keskkonnamõju eelhindamine Kuivastu sadama detailplaneeringule;
- Muhu Vallavolikogu 19.11.2020 otsus nr 148 Kuivastu sadama detailplaneeringuala laiendamise;
- Muhu valla üldplaneering kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsus nr 48;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 47-20-G, mai 2020);
- Päästeamet 18.12.2020 nr 7.2-3.4/5535-4 Detailplaneeringu planeeringuala laiendamise ettepanekud;
- Maanteeamet 03.07.2020 nr 15-2/20/25680-2 Seisukohtade väljastamine Kuivastu sadama detailplaneeringu koostamiseks;
- Veeteede amet 26.06.2020 nr 6-3-1/1378 Kuivastu sadama detailplaneeringu algatamisest teavitamine ja lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine;
- Kaitseministeerium 17.06.2020 nr 12-1/20/1786 Ettepanek Muhu vallas algatatud Kuivastu sadama detailplaneeringu lähteseisukohtade täiendamiseks;
- Muinsuskaitseamet 18.12.2020 nr 5.1-17.5/23-1 Muinsuskaitseameti lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks;
- Elektrilevi OÜ 09.03.2021 tehnilised tingimused nr. 370675.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Kuivastu sadama detailplaneeringuga hõlmatud maaüksused:

Kuivastu hotell (47801:008:0278) sihtotstarbega ärimaa,

Kuivastu sadam (47801:008:0259) sihtotstarbega tootmismaa,

Kuivastu sadam (47801:008:0753) sihtotstarbega transpordi ja ärimaa,

Kuivastu sadam (47801:008:0258) sihtotstarbega tootmismaa,

Kuivastu sadam (47801:008:0260) sihtotstarbega tootmismaa,

Teeääre (47801:008:0491) sihtotstarbega maatulundusmaa,

10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee (47801:008:0531).

Esimesed neli nimetatud maaüksust moodustavad Kuivastu sadama maa-ala ning neil paiknevad erinevad sadama ehitised. Teeääre maaüksus piirneb Kuivastu sadama maa-alaga ning enamjaolt on kaetud loodusliku rohumaaga.

Kuivastu sadama põhiülesanne on liiniparvlaevade vastuvõtt ja teenindamine. Lisaks on sadamas tingimused väiksemas mahus kauba- reisi- ja väikelaevade teenindamiseks. Kuivastu sadamas on laevade teenindamiseks kokku neli kaid ning 2012.a. valminud väikelaevasadam. Väikelaevasadamas on kohti 50-le ujuvvahendile. Kolm kaid on varustatud reguleeritava kaldarambiga, üks kai on seisukai. Reisijate teenindamiseks on sadamahoones kauplus ja kohvik. Sadam on kantud Sadamaregistrisse.

Sadama territoorium on olulisel määral inimtegevuse poolt mõjutatud. Pinnast on erinevatel sadama arengu etappidel täidetud ja ehitatud on kaldakindlustusi ning kaisid.

Ehitisregistri andmetel on planeeringualal järgmised hooned:

Kuivastu sadama kinnistul (47801:008:0259, 47801:008:0753, 47801:008:0258, 47801:008:0260):

politseimaja ehitisealuse pinnaga 159,7 m²,

järeilvalvemaja ehitisealuse pinnaga 88 m²,

töökoda ehitisealuse pinnaga 470 m²,

sõidukite hoone ehitisealuse pinnaga 242,2 m²,

pumbamaja ehitisealuse pinnaga 85 m²,

puhastusseadmete hoone ehitisealuse pinnaga 24 m² (lammutatud),

pääsla ehitisealuse pinnaga 11 m² (lammutatud),

alajaam ehitisealuse pinnaga 49 m²,

sadama hoone ehitisealuse pinnaga 470 m².

Kuivastu hotell kinnistul (47801:008:0278):

ühiselamu hoone ehitisealuse pinnaga 765 m², tänaseks lammutatud.

Teeääre kinnistul hoonestus puudub.

Juurdepääs planeeringualale Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teelt.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringualal on kaks alajaama ning 10 kV õhuliin. Lisaks läbivad planeeringuala mitmed madalpinge maakaablid, sidekaablid ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Planeeringuala lõunaosas asub reoveepuhasti ja –purgla. Nende kõrval asub olemasolev settetiik. Sadama akvatooriumis toimuvad aeg-ajalt hooldussüvendustööd, mille käigus pinnas pumbatakse settetiiki ning liigvesi nõrgub tagasi merre.

Planeeritaval alal asuvaid teid kasutavad juurdepääsuks oma kinnistule planeeringualast põhja pool asuvad Jaani-Laasu, Silvia, Indreku, Tuule, Tamme, Mere, Kuuse ja Mihkli maaüksused, planeeringualast lõuna pool asuvad Silla, Tõnise, Sala, Tammikülje ja Juurika maaüksused ning Posti ja Leppsoo kinnistud.

Planeeritaval Kuivastu sadama kinnistul on kehtiv tähtajatu sõiduteeservituut Posti kinnistu kasuks.

1.5 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Vabariigi Valitsus algatas 18.06.2020 korraldusega nr 213 Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise. Riigi eriplaneeringu ja KSH algatamise eesmärk on kavandada püsiühendus (sild või tunnel) üle Suure väina mandrilt Muhu saarele. Riigi eriplaneeringu planeeringuala paikneb maismaal Saare maakonnas Muhu vallas Võiküla, Kuivastu küla, Mõega küla, Oina küla, Rassa küla, Tusti küla ja Võlla küla territooriumil ning Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Virtsu aleviku, Hanila küla ja Esivere küla territooriumil. Eriplaneeringu ala hõlmab ka Kuivastu sadama territooriumi. Vabariigi Valitsuse korraldus „Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ Lisa järgi jääb üks võimalikest silla asukohtadest Kuivastu sadama alast põhja suunas, orienteeruvalt talvise jäätee asukohta. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu ei ole eeldatavalt takistuseks silla rajamiseks skeemil näidatud asukohta. Kuna rohkem andmeid riigi eriplaneeringu kohta ei ole, siis ei ole võimalik täpsemalt Kuivastu sadama detailplaneeringu mõju riigi eriplaneeringule hinnata.

Planeeringu algatamise ajal kehtis Muhu vallas 17.10.2008 Muhu Vallavolikogu määrusega nr 29 kehtestatud Muhu valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi jäi planeeringuala valdavas ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga sooviti ranna ehituskeeluvööndit vähendada. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisest oli tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Käesoleva detailplaneeringu menetlusprotsessi aja kehtestati (15.06.2022 Muhu Vallavolikogu otsus nr 48) Muhu vallas uus üldplaneering. Uue üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu alale määratud sadama maa-ala juhtotstarbega ala ning vähendatud ranna ehituskeeluvööndit kuni 20 m põhikaardijärgsest veepiirist. Lähtuvalt sellest ei ole vajalik ehituskeeluvööndit vähendada ning seega on Kuivastu sadama detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Muhu valla üldplaneeringu järgi jääb planeeritav Teeääre kinnistu väärtusliku põllumaa alale.

Joonis 2 Väljavõte Muhu valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastriüksus	Kinnistu omanik (registri väljavõte 12.11.2020)	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kuivastu sadam	AS Saarte Liinid	30347 m ²	Transpordi maa 70% Ärimaa 30%	47801:008:0753	1010234
		10216 m ²	Tootmismaa 100%	47801:008:0259	
		12872 m ²	Tootmismaa 100%	47801:008:0258	
		169 m ²	Tootmismaa 100%	47801:008:0260	
Kuivastu hotell	AS Saarte Liinid	11435 m ²	Ärimaa 100%	47801:008:0278	989734
Teeääre	AS Saarte Liinid	2,50 ha	Maatulundusmaa	47801:008:0491	18068050
10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee	Eesti Vabariik	5,13 ha	Transpordimaa	47801:008:0531	15207550

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	200 m põhikaardile kantud veepiirist	KOV Keskkonnaamet	Planeeringualale jääb Läänemere ranna piiranguvöönd.
Looduskaitseseadus Muhu valla üldplaneering	20 m põhikaardile kantud veepiirist	KOV Keskkonnaamet	Planeeringualale jääb Läänemere ranna ehituskeeluvöönd
Veeseadus	20 m põhikaardile kantud veepiirist	KOV Keskkonnaamet	Planeeringualale jääb Läänemere ranna veekaitsevöönd. Veekaitsevööndit ei ole õiguslikul alusel rajatud sadamaalal.
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	10 m põhikaardile kantud veepiirist	KOV	Planeeringualale jääb avalikult kasutatav kallasrada. Kallasrada puudub sadamaalal.
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, 1 m mõlemal pool elektrimaakaablit, 2 m alajaamast	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 10 kV õhuliini ja elektrimaakaabelliinid, 2 alajaama.
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m sideehitisest	Sideehitiste valdaja	Planeeringualal asuvad sideehitised.
Veeseadus	50 m puurkaevust	KOV	Planeeringualal asub puurkaev.
Veeseadus Kuivastu sadam. Reoveekanaliseerimise ja puhastusseadmete rekonstrueerimine, OÜ Nivoo Projekt töö nr 09-130.03	50 m reoveepuhastist, 30 m purglast, 20 m reoveepumplast	KOV	Planeeringualal asuvad reoveepuhasti, purgla, reoveepumpla.

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool veetoru	Veetorustiku valdaja	Planeeringualal paiknevad veetorustikud.
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Planeeringualal paiknev kanalisatsioonitorustik.
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal on Risti-Virtsu-Kuivastu- Kuressaare tee kaitsevöönd.
Mereohutuse seadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002 määrus nr 26 Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas	50 m navigatsioonimärgist	Transpordiamet	Planeeringualal paikneb navigatsioonimärgistus ja selle piiraguala.
Ruumiandmete seadus Keskkonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	Pinnases ja looduslikus kivis paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest. Riikliku geodeetilise võrgu I ja II klassi märgi ning fundamentaalreeperi kaitsevöönd on viis meetrit märgi keskmest. Ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuunas.	Maa-amet Muhu Vallavalitsus	Planeeringualal on 3 riikliku geodeesiaavõrgu I ja II klassi märki, 3 ehitisele paigaldatud geodeetilist märki ja 1 pinnases paiknev geodeetiline märk Kuivastu MSI vaatlusjaam)

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Muhu vallas Kuivastu külas. Kuivastu sadam on olemasolev sadam, mille kaudu toimub regulaarne parvlaevaühendus Muhu saare ja Mandri-Eesti vahel.

Sadamas on olemasolev toimiv taristu.

Reisijate ja sõidukite mahu kasvu ja kolmanda parvlaeva liinile tulekuks on vajalik laiendada sõidukite ooteala ning muuta sõidukite juurdepääs ootealale sujuvamaks, kiiremaks ning tagada seejuures ohutus.

Planeeringualal olev hoonestus vajab rekonstrueerimist ja täiendamist. Kuna tegemist on olemasoleva sadamaalaga, siis on mõistlik täiendav sadama funktsiooniga ja sadama teenindamiseks vajalik hoonestus rajada sadamaalale ja selle vahetusse lähedusse. Ajalooliselt on olnud Kuivastu sadama territooriumil valdavas osas punase kahepoolse kivikatusega ja heledate välisfassaadiga hooned.

Sadamaalal on olemasolev puurkaev ja veetorustik ning reovee puhastusseadmed ja kanalisatsioonitorustik. Samuti on olemas elektri- ja sideühendused.

Sadamaala läbib Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee.

Kuivastu sadam on väravaks Saare maakonda ja Muhu saarele.

Joonis 3 Väljavõte Maa-ameti geoportaalist Kuivastu sadam ning lähiümbrus



3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuivastu sadama territooriumi funktsionaalsemaks muutmine, maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemine. Ühte piirkonda planeeritakse koondada sadama sõidukite ja muu hooldustehnika hoiuruumid, kavandada ja rajada hoone veesõidukite hooldustööde teostamiseks ja väikelaevade tootmiseks. Kavandatud on sadama sõiduradade arvu suurendamine, erinevate sõidukite parkimisalad, elektrisõidukite laadimisala ja päikesepaneelide paiknemiskoht elektrieneriga tootmiseks. Sõiduradade laiendamist on planeeritud osaliselt veela arvelt.

Käesoleva planeeringuga on moodustatud kolm uut krunti: Kuivastu sadam 1, Kuivastu sadam 2 ja Teeääre.

Sadamaala piires on sissesõidu teede asukohta kavandatud osaliselt muuta, samuti on muudetud kassade asukohta. Lähtuvalt sellest tehakse planeeringuga ettepanek lõigata osa 10 Risti-Virtsu-Kuivastu–Kuressaare tee katastriüksusest (47801:008:0531) ja liita see Kuivastu sadamaalaga. Kuivastu sadam 1 krunt on

moodustatud Kuivastu sadama kü (47801:008:0753), osaliselt Teeääre kü (47801:008:0491) ja osaliselt 10 Risti-Virtsu-Kuivastu –Kuressaare tee kü (47801:008:0531) liitmisel. Kavandatud ooteala laiendamiseks tuleb väheses osas täita mereala ja rajada uus kaldakindlustus, sellest lähtuvalt on krundi piir moodustatud osaliselt mere arvelt.

Kuivastu sadam 2 krunt on moodustatud Kuivastu sadam kü (47801:008:0259 ja 47801:008:0258) ning Kuivastu hotell kü (47801:008:0278) liitmisel.

Teeääre on moodustatud Teeääre kü 47801:008:0491 baasil.

Kuivastu sadam 1 krundile on planeeritud 4 hoonestatavat ala ja Kuivastu sadam 2 krundile 2 hoonestatavat ala. Igale hoonestatavale alale on määratud eraldi ehitustingimused.

Kuivastu sadama näol on tegemist värvaga Saare maakonda ja Muhu saarele. Sadama sissesõidutee äärde jääva hoonestuse (krunt Kuivastu sadam) arhitektuursed lahendused tuleb kavandada kaasaegses võtmes vastavalt lähipiirkonnas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Oluline on, et hoonestuses tagatakse ühtne ja harmooniline üldmulje ning, et hooned moodustaksid terviku. Uued hooned peavad kokku sobima olemasoleva hoonestusega.

Hoonestusaladele 1, 2, 3, ja 6 korraldada arhitektuurne ideekonkurss. Konkursi žüriisse kaasata vähemalt üks arhitekt ja üks Muhu valla esindaja.

Kuivastu sadam 1 krundil asub olemasolev kütusemahuti koos väikelaevade tankimisega. Olemasolevat mahutit on kavandatud suurendada kuni 20 m³ ning lisada maapealsete sõidukite tankimine. Tankla lahendus anda projekteerimise staadiumis koos hoonestusala 2 hoonete lahendusega. Tankla projekteerimisel lähtuda Veeseadusest, EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.

Lisaks on Kuivastu sadama 1 krundile kavandatud ala päikesepaneelide rajamiseks.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve / kü. sihtotstarve
Kuivastu sadam 1	8,01 ha	Sadama maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, büroohoone maa / Katastrisihtotstarve ärimaa, tootmismaa
Kuivastu sadam 2	3,45 ha	Sadama maa, tootmishoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, büroohoone maa / Katastrisihtotstarve tootmismaa, ärimaa
Teeääre	1,89	Maatulundusmaa Katastrisihtotstarve maatulundusmaa
10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee	5,24 ha	Tee- ja tänava maaala / Katastrisihtotstarve transpordimaa

Kuivastu sadam 1, Kuivastu sadam 2 ja Teeääre krundid on lubatud vastavalt vajadusele liita üheks või kaheks katastriüksuseks.

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.2.1 Kuivastu sadam 1:

Krundil paikneb sadama sissesõiduala, ooteala ning kaid. Krundile on planeeritud 4 hoonestatavat ala ning päikesepaneelide ala. Süsteemi- ja teenindusalade paiknemine ja selle tehnoloogilised ühendused lahendatakse projekteerimise staadiumis. Päikesepaneelide lubatud kõrgus 4 m. Päikeseelektrijaam peab vastama püstitamise ajal kehtivatele õigusaktides sätestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele, sealhulgas asjakohastele standarditele. Päikesepaneelide paiknemise kavandamisel arvestada, et paneelidelt peegelduv päikesevalgus ei tohi riigiteel liiklejaid pimestada ega häirida. Elamute ja päikesepaneelide ala vahele on planeeritud 5 m laiune kõrghaljastuse riba. Et vähendada müra ja saaste levimist sadama alalt elamualale kasutada soovituslikult okaspuid.

Võimaldamaks sadama ooteala laiendamist on kavandatud ooteala laiendamisele ette jäävate ehitiste – politseimaja, järelevalemaja ja liitsihi alumise tulepaagi juures paiknev silikaatkivist voodriga hoone likvideerimine või ümberehitamine.

Kui töökoja paekivihoonele ei leita tulevikus sobivat funktsiooni või tekib täiendava ruumi vajadus liiklusala laiendamiseks on võimalik paekivihoone lammutamine.

Krundi pindala:	8,01 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	sadama maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, büroohoone maa

Hoonestatav ala 1

Olemasolev järelevalemaja on kavas rekonstrueerida või lammutada. Lammutatava hoone asemel rajatakse uus hoone (edaspidi kaptenimaja), mis on kavandatud sadamatöötajate töö- ja olmeruumideks (sadamakapteni ruum, stividoride ruumid, WC-d, dušširuumid jmt). Suurem osa planeeritavast hoonestusalast jääb Muhu valla üldplaneeringujärgse ranna ehituskeeluvööndisse. Kaptenimaja rajatakse ranna ehituskeeluvööndisse looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 alusel, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Lubatud hoonete max arv krundil:	1 sh. kuni 20 m ² ehitisaluse pinnaga hooned
Max hoonete alune pind:	150 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	8 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames
Harjajoon:	lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames

Välisviimistlusmaterjalid: lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames.

Hoonestatav ala 2

Olemasolev politseimaja on kavas lammutada. Lisaks on lubatud lammutada olemasolev sadama hoone. Olemasoleva sadama hoone kõrvale on kavandatud hoonestatav ala uue sadama teenindushoone (edaspidi sadamahoone) rajamiseks. Hoonesse on kavandatud reisijate ruumid, kauplus, kohvik, WC-d jmt.

Olemasoleva sadama hoone lammutamise korral rajatakse selle asemel uus teenindushoone või ühendatakse planeeritud sadamahoone ja teenindushoone. Olemasolevasse sadama hoonesse (uude teenindushoonesse) on kavandatud bürooruumid, majutusruumid, olmeruumid jmt.

Koos hoone projektiga lahendada tankla laiendamise vajadus. Tankla projekteerimisel lähtuda Veeseadusest, EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.

Hoonestatava ala piires on lubatud nii maapinnale kui hoonete katusele paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelide maht ja paigutus antakse koos hoone ehitusprojektiga.

Lubatud hoonete max arv krundil: 2 sh. kuni 20 m² ehitisaluse pinnaga hooned

Max hoonete alune pind: 1200 m²

Lubatud hoone suurim kõrgus: 9 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone arhitektuurne lahendus sobitada kokku olemasoleva hoonestusega.

Ehitiste max korruselisus: 2

Katusekalle: lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames

Harjajoon: lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames

Välisviimistlusmaterjalid: lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames.

Hoonestatav ala 3

Hoonestatavale alale on lubatud rajada piletimüügikassad. Piletimüügikassade kohale on kavandatud varikatuse. Varikatuse suurus sõltub piletimüügikassade ja läbipääsuautomaatide arvust. Liikluskorralduse projektiga antakse täpne hoonete paigutus.

Lubatud hoonete max arv krundil: 3 sh. kuni 20 m² ehitisaluse pinnaga hooned

Max hoonete alune pind: 60 m²

Lubatud hoone suurim kõrgus: 4 m, varikatuse kõrgus 9 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames
Välisviimistlusmaterjalid:	lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames

Hoonestatav ala 4

Hoonestatav ala nr 4 jääb sadama sissesõiduteest põhja poole. Vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele on lubatud hoonestusalale nr 4 rajada sadama maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, büroohoone maa funktsiooniga hooneid.

Planeeritava hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel arvestada, et hoonestus ei hakkaks varjama navigatsioonimärki ja selle tuld. Vaja on hinnata, kas tahetakse märgid säilitada või tagatakse ohutus teistmoodi (näiteks poide ja toodritega). Selleks tuleb hinnata praegust navigatsioonimärgistust (s.t. teha olemasoleva navigatsioonimärgistuse analüüs). Võimalik on ka kogu sihi ümber projekteerimine. Samuti on võimalik navigatsioonimärke paigaldada majade katustele (näiteks Kurssaare jahisadam ja Tallinnas Miinisadam). Planeeritavad muudatused navigatsioonimärgistuse töös ning nende mõjupiirkonnas kooskõlastada Transpordiametiga (alus majandus- ja kommunikatsiooniministri määruse nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ § 4 lg 1).

Lubatud hoonete max arv krundil:	1 sh. kuni 20 m ² ehitisaluse pinnaga hooned
Max hoonete alune pind:	800 m ²
Lubatud hoone suurim kõrgus:	10 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone arhitektuurne lahendus sobitada kokku olemasoleva hoonestusega (sadama hoone, peakivist töökoda).

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	lähtuda olemasolevate hoonete katusekalletest või arhitektuurse idee konkursi raames määratud katusekalletest
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Lähtuda arhitektuurikonkursil võitnud hoonete välisviimistlusmaterjalidest.

3.2.2 Kuivastu sadam 2:

Krundi pindala:	3,45 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	sadama maa, tootmishoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja

teenindushoone maa, majutushoone
maa, büroohoone maa

Hoonestatav ala 5

Alale on lubatud rajada hooned väikelaevade hoidmiseks ja sadama sõidukite hoidmiseks ja hooldamiseks ning äri-, teenindus-, majutus-, büroohoone. Hoonestatava ala piires on lubatud nii maapinnale kui hoonete katusele paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelide maht ja paigutus antakse koos hoone ehitusprojektiga.

Lubatud hoonete max arv krundil: 3
Max hoonete alune pind: 3000 m²
Lubatud hoone suurim kõrgus: 12 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2
Katusekalle: 0-45 kraadi
Harjajoon: Lähtuda olemasoleva hoonestuse paigutusest

Hoonestatav ala 6

Alale on lubatud rajada hooned väikelaevade hoidmiseks, hooldamiseks ja tootmiseks, sadama sõidukite hoidmiseks ja hooldamiseks ning äri-, teenindus-, majutus-, büroohoone. Hoonestatava ala piires on lubatud nii maapinnale kui hoonete katusele paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelide maht ja paigutus antakse koos hoone ehitusprojektiga.

Lubatud hoonete max arv krundil: 3
Max hoonete alune pind: 3000 m²
Lubatud hoone suurim kõrgus: 12 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus: 2
Katusekalle: lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames
Harjajoon: lahendatakse arhitektuurse idee konkursi raames

3.2.3 Teeääre:

Krunt on tekkinud Teeääre katastriüksuse jagamisest, millest ühele osale on kavandatud teemaa ja teine osa on Teeääre krunt. Teeääre krunti käesoleva planeeringuga ei planeerita ja sihtotstarvet ei muudeta. Kui tulevikus soovitakse krundile rajada ehitisi, siis ei loeta ehitiste rajamist Teeääre krundile käesoleva detailplaneeringu muutmiseks.

Krundi pindala: 1,89 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve: maatulundusmaa

3.3 Liikluskorraldus

Planeeringu eesmärgid sadama liikluskorralduse lahendamisel on järgnevad:

- tagada jalakäijate ja kergliiklusvahendite ohutu ja mugav pääs parvlaevale ja – laevalt;
- vältida kergliiklusteede ja sõiduteede ja -alade ristumist nii palju, kui võimalik. Ristumiste olemasolul näha ette täiendavad ohutusmeetmed;
- näha ette asukohad bussipeatustele (kaug- ja lähiliinid);
- näha ette asukohad (iseteenindus)kassadele ja piletikontrolliks;
- vältida kõrvaliste isikute ja transpordivahendite sattumine kaidetele (kaidetele pääs peab olema tagatud piletiga reisijatele, operatiivsõidukitele, parv- ja kaubalaeva ja sadamat teenindavale transpordile).

Planeeringu koostamisel on arvestatud reisijate ja sõidukite mahu jätkuvat kasvu. Seoses eelnevaga peab sadama laadimisala mahutama kahe parvlaeva jagu sõidukeid (120+120), lisaks on vajalik manööverpind eri sõidukiliikide sorteerimiseks. Operaatori soov on ca 1500...1600 liinimeetrit ooteala, kui liini teenindab kolm parvlaeva. Kuna sadama ooteala laiendamine laiusesse on piiratud, siis vajalike liinimeetrite saavutamiseks pikendatakse sadama ooteala. Sadama piletimüügisüsteemi ja ooteala võimekus lähtub samuti vajadusest, et teenindatakse kolme parvlaeva (ca 3x150 sõiduauto) ühes tunnis (laadimine ja lossimine). Eesmärk on 2 minuti jooksul parvlaev tühjaks lossida ca 150 sõiduauto ning need sõidukid saavad 2 minuti jooksul lahkuda laadimisalalt.

Liikluslahenduse koostamisel on võimaluste piires arvestatud järgmiste olukordadega:

- toimub samaaegselt ühe laeva lossimine ja teise laadimine kaides 1 ja 2;
- sõidueelist mitteomavate sõidukite, mis on saabunud kassade juurde, suunamine üldjärjekorda (lahendatud kassade ja ooteala vahelisel lüüsile täiendava ruumi ja tõkkepuu kavandamise läbi, tõkkepuu suunab sõiduki tagasi praamilt lahkuvate sõidukite sõidusuunale);
- üle-gabariidiliste sõidukite liiklus (eraldiseisvad ooterajad);
- muude erinõuetega veoste (kiirabi, ohtlikud veosed, elusloomad jms) liiklus (eraldisesivad ooterajad).

Võrreldes olemasoleva ooteala lahendusega on lisaks ooteala pikendamisele 2 sõidurida juurde kavandatud, neist ühel saab liikuda ka teenindav transport.

Sadama valdaja lähteülesande kohaselt on ohutum, kui piletita sõidukid ootealale ei pääse, seetõttu on väljaspool ooteala kaile pääs varustatud täiendavate tõkkepuudega.

Võimaldamaks sadama ooteala laiendamist on kavandatud ooteala laiendamisele ette jäävate ehitiste likvideerimine – politseimaja (EHR kood 106011865), järelevalvemaja (EHR kood 106011866), liitsihi alumise tulepaagi juures paiknev silikaatkivist voodriga hoone. Säilitatud on ooteala ja praamilt lahkuvate sõidukite liikluse vahele sobituv, vastassuuna võõndeid eraldav paekivihoone ehk töökoda (EHR kood 106011867). Viimati kirjeldatud hoone ümbrusesse rajatakse vajalikud jalakäijate kõnniteelad, kust saab toimuda ka hoone teenindus. Ala saab kasutada ka esmasteks lumetõrjetöödeks. Kui töökoja paekivihoonele ei leita tulevikus sobivat funktsiooni või tekib täiendava

ruumi vajadus liiklusala laiendamiseks, on tulevikus võimalik paekivihoone lammutamine.

Praamilt lahkuvate sõidukite sõidutee serva on kavandatud peatumise alad parkla i-punkti külastajatele, ootetasku reisijaid ootavatele ja aeglastele sõidukitele. Nende alade kaudu on võimalik sõidukite ümbergrupeerumine lossimise käigus (aeglasemad annavad teed, sõpruskonnad kogunevad jne).

Kuressaare poolt saabuvate kaugliinide bussipeatus on kavandatud vahetult enne piletikassade asukohta. Bussipeatus on suhteliselt optimaalsel asukohal, võttes arvesse, et reisijad peavad bussile saama enne kassasid. Busside pääsemiseks bussipeatusesse on vajalik kasutada liikluskorralduslikke vahendeid, muu hulgas kollast markeeringut asfaltkattel. Täpsem lahendus antakse tee-ehitusprojekti. Kuivastust Kuressaare poole lahkuvate busside peatuse asukoha kavandamisel on lähtutud muu hulgas ooteala merre laiendamise minimaalseimast vajadusest.

Ehitusprojekti koostamise käigus näha ette kõikide kaide kaldarampide juures kergliiklejate ja sõidukite liikumisteede markeerimine teekattemärgistusega ja liikluskorraldusvahenditega.

Juurdepääsutee jääteele on planeeritud olemasoleva pinnastee kohale. Planeeringulahenduses on arvestatud kõigi kinnistute juurdepääsudega. Kuna olemasolev juurdepääsutee lõunapool asuvate kinnistuteni jääb osaliselt planeeritava hoonestusala alla, siis on kavandatud uus juurdepääsutee. Juurdepääsuteele määrata avalik kasutus.

Leppsoo kinnistule on olemasolevad mahasõidud sadama parklasse suunduvalt teelt. Posti kinnistu poolse mahasõidu võib nihutada Posti ja Leppsoo kinnistu piirile, et tekiks ühine juurdepääs Posti ja Leppsoo maaüksustele. Mahasõidu nihutamise eelduseks on Posti ja Leppsoo kinnistute vaheline kokkulepe. Juurdepääsu täpne lahendus anda projekteerimise staadiumis koostöös Leppsoo ja Posti kinnistutega. Posti kinnistu juurdepääs on võimalik lahendada ka sadama parklasse suunduvalt teelt Posti kinnistu lõunapoolselt küljelt (joonisel näidatud siniste nooltega).

Teeääre kinnistule on reserveeritud maa-ala perspektiivse teelaienduse jaoks.

Kergliikuse suund viia tulevikus kokku perspektiivse Muhu saare kergliiklusteega. Leppsoo kinnistuga vahetult külgnev olemasolev kergliiklustee ei ole planeeringujärgses liikluskorralduses kavandatud põhisuund ning seetõttu näidatakse planeeringulahenduses see kõnnitee lõik likvideeritavana. Leppsoo ja Posti kinnistutele kergliiklejate juurdepääs lahendatakse teeprojektiga.

Detailplaneeringus kajastatud ehitiste asukohad on orienteeruvad, täpsemad ehitiste paiknemised, läbipääsusüsteemide töötamispõhimõtted jms lahendatakse edasiste projekteerimistöde käigus. Liikluskorralduse projekteerimisel tagada ülegabariidiliste veoste läbipääs.

3.4 Parkimine

Orienteeruv parkimiskohtade arvutamine EVS 843:2016 Tabel 9.1 järgi.

Ehitise liigiks on võetud asutused (ca 800 m²), kauplused (ca 200 m²), kohvik (ca 600 m²), ühiselamu, hotell (ca 800 m²). Asukohaks väikeelamute ala. Sel juhul on orienteeruv normatiivne parkimiskohtade arv 45 sõiduauto kohta. Kaupluse ja kohviku külastajatest on suur osa praami ootealal ootavad inimesed.

Parkimiskohtade arvu ja asukohtade planeerimisel on lähtutud tellija soovist ja konkreetsest vajadusest.

Planeeringuga on kavandatud kaks avaliku kasutusega parklat. Üks parkla teenindushoone kõrvale 44 sõiduauto kohaga ning teine kassadest põhja poole, kus on 9 sõiduauto kohta, 7 veoki kohta ja 9 elektriautode laadimiskohta.

Hoonestatavate alade 4, 5, 6 parkimiskohtade vajadus ja paiknemine lahendada koos hoonete projekteerimisega.

3.5 Piirded

Kuivastu sadam 1 krunt on avalikult kasutatav sadamaala ning piirdeid sinna üldjuhul kavandatud ei ole. Lubatud on piirete rajamine turvalisuse eesmärgil.

Kuivastu sadam 2 krundile on lubatud piirdeid rajada nii, et need ei takistaks liiklemist planeeringuga kavandatud tagumiste maaüksuste juurdepääsuteel.

Selleks, et tagada turvalisus ja, et kõrvalised isikud ei satuks ohtliku settetiigi juurde, on settetiigi ümber kavandatud piire.

Piirete maksimaalne kõrgus 1,6 m, keevisvõrkaia puhul 2 m, kiviaed 1,2 m.

Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali.

Puitaedade läbipaistvus peab olema vähemalt 30 %. Keelatud on rajada kõrgeid massiivseid lattaedu, raudpiirdeid ja teisi aedlinnaalikke piirdeid.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.6 Haljastus

Suurem osa olemasolevast kõrghaljastusest paikneb Kuivastu sadam 2 krundil. Kuivastu sadam 1 krundi põhjaosas kasvavad üksikud puud. Teeääre krundil on mõni üksik puu.

Elamute ja päikesepaneelide ala vahele on planeeritud haljastuse riba, mille võib lahendada kõrgema hekina või põõsaste reana. Et vähendada müra ja saaste levimist sadama alalt elamualale kasutada soovituslikult okaspuid.

Kuna Kuivastu sadama näol on tegemist nn väravaga Saare maakonda, siis soovituslikult rajada ka päikesepaneelide lõuna- ja idaserva haljastus, mis ei varjaks päikest, kuid varjutaks tehiskonda ning saarele sõites jääksid domineerima loodusvaated.

Puid tohib maha võtta ainult hoonete, teede ja tehnovõrkude alla jääval maal. Lubatud on ka vanade ja haigete puude raie. Ülejäänud osas olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse ning teede ja platside projekteerimise etapis.

3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapind on ühtlaselt kaldu mere poole. Kruntide vertikaali lahendus anda teede ja hoonete ehitusprojektidega.

4. TEHNOVÕRGUD

Kõik hoonete alla jäävad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri- ja sidekaablid tuleb ümber tõsta. Täpne paigutus anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.1 Veevarustus

Kuivastu sadam 2 krundil on olemasolev puurkaev, mis varustab planeeritava ala hoonestust olmeveega. Planeeritavate hoonete veevarustus on kavandatud sama puurkaevu baasil.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.2 Kanalisatsioon

Kuivastu sadam 2 krundi lõunaosas on olemasolev reovee puhasti.

Hoonestusalade 2, 3, 5, 6 reovesi suunata olemasolevasse puhastisse planeeritud ja olemasolevate torustike kaudu. Vajadusel rekonstrueerida olemasolev torustik või rajada uus torustik.

Kuivastu sadam 1 krundi hoonestatava ala nr 1 hoonet (järelvalvemaja) ei saa mõistlike lahenduste ja kuludega ühendada olemasoleva reoveepuhastiga. Selle hoone reoveed tuleb koguda kogumismahutisse, tühjendada paakautoga ja purgida reoveepuhasti juures olevasse purglasse. Hetkel on järelvalvemaja juures olemasolevad kogumismahutid. Uued kogumismahutid paigaldada soovituslikult samasse asukohta kus on olemasolevad. Täpne kogumismahutiite asukoht antakse hoone ehitusprojektiga.

Kuivastu sadam 1 hoonestusala nr 4 reoveelahenduseks on kolm võimalust:

rajada kanalisatsiooni torustik olemasolevasse puhastisse,

paigaldada kogumismahutid, tühjendada paakautoga ja purgida reoveepuhasti juures olevasse purglasse,

rajada kinnistule omapuhasti koos puhastatud heitvee immutamise pinnasesse.

Heitvee juhtimisel pinnasesse lähtuda 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“.

Puhasti rajamine on võimalik tingimusel, et selle jaoks õnnestub leida sobilik asukoht ning tagada, et krundi kasutusintensiivsus võimaldab puhasti tõrgeteta tööd. Kui krundi kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada kanalisatsioonitoru rajamist olemasoleva puhastini või reovee kogumismahuti(te) paigaldamist.

Puhasti asukohta ei tohi ohustada üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma elamutest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt

1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. OÜ Rei Geotehnika töö nr 2334-08 põhjal võib järeldada, et paekivi asub ca 2 m sügavusel ning pinnaseveetasel paekivi kihi peal ega paekivi ülakihtides ei täheldatud. Samuti viitavad teised geoloogilised uuringud selles piirkonnas sellele, et pinnasevett ei ole tööde käigus vähemalt 2 meetri sügavusel ilmnenud. Nende uuringute põhjal võib järeldada, et imbsüsteemi peenraste tõstmise ei ole vajalik.

Puhasti rajamise korral, enne puhasti projekteerimist, on vajalik geoloogilise uuringu käigus määrata või mõõta puhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast. Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Väikelaevade reovesi on võimalik purgida reoveepuhastisse, parvlaevad annavad reovee ära Virtsu sadamas.

Joonisel näidatud kanalisatsioonirajatiste paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.3 Sadameveekanalisatsioon

Sadama territooriumil on olemasolev sadamevete süsteem koos liiva- ja õlipüüduritega. Puhastatud sadamevesi juhitakse merre. Planeeritud kõvakatendite ja katuseveed juhitakse restkaevude kaudu olemasolevasse sadamevee torustikku. Vajadusel tuleb torustik ning õli- ja liivapüüdurid rekonstrueerida. Sadamevee ärajuhtimise konkreetne lahendus anda projekteerimise staadiumis.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 09.03.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 370675. Lubatud võimsus on 4500 kW.

Planeeringualal asub kaks alajaama, Kuivastu kiosk-alajaam paikneb sadama sissesõidu teest põhjas Kuivastu alajaam katastriüksusel (47801:001:0779), teine alajaam asub 3. kai alguses.

Perspektiivselt on sadamasse kavandatud rajada laevade elektrilaadimisjaam. Esialgse kava järgi on see planeeritud 1. ja 2. kai vahele. Joonisel on markeeritud laadimisjaama maaala.

Elektrilevi tingimuste järgi asendatakse Kuivastu sadama kioskalajaam komplektalajaamaga. Alajaama toide on kavandatud Võiküla alajaamast keskpingemaakaabliga mööda Kuivastu-Võiküla teed. Maakaablit ei ole lubatud paigaldada teetammi alla, kaabel projekteerida tee kõrvale. Kuivastu sadama alajaamast on planeeritud toitekaabel laadimisjaama.

AS Eleringiga liitumiseks on täiendava alajaama rajamiseks planeeringualale kavandatud kaks uut asukohta. Alajaama toiteks on kavandatud maakaabel Võikülast.

Seoses sadamaala teede ja platside mahu suurendamisega täiendatakse ja rekonstrueeritakse välisvagustussüsteem.

Täpsed lahendused ja kaablite paiknemised antakse projekteerimise staadiumis.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset katlamaja ning elektrikütet sealhulgas erinevaid soojustpumpasid kaasaarvatud mere- ja maaküttepumbad. Mereküttekollektorite alad on markeeritud Tehnovõrkude joonisel. Maaküttekontuuri või puuraukude asukohad anda konkreetse hoone ehitusprojektiga.

4.6 Side

Sadama territooriumil on olemasolevad sidelahendused. Uute hoonete side lahendada olemasolevate süsteemide kaudu. Projekteerimise käigus küsida vajadusel tehnilised tingimused Telia Eesti AS-It.

Planeeritava sadama juurdepääsutee alla jäävad olemasolevad sidekaablid. Enne ehitustööde algust kaevata sidekaablid käsitsi lahti ja langetada minimaalselt 1,0 meetri sügavusele projekteeritud katendi pinnast. Sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega. Soovituslikult, tagamaks olemasolevate sidekaablite funktsionaalsust, paigaldada rajatava mustkatendi alla poolitatavate kaablikaitsetorudega kaitstud kaabli kõrvale reservtoru.

5. EHITUSKEELUVÖÖNDISSE EHITAMINE

Muhu valla üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvööndi ulatus planeeritaval alal 20 m. 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.

Kuivastu sadam 1 krundil hoonestusalale 1 planeeritud kaptenimaja sadamakaptenile ja töötajatele on sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks mõeldud ehitised. Kaptenimaja rajatakse ranna ehituskeeluvööndisse looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 alusel, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Tehnovõrgud ja –rajatise ning avalikult kasutatav tee rajatakse ehituskeeluvööndisse vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja –rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

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

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kuivastu sadam 1	Muhu vald	Avaliku kasutusega tee	Sadamaala läbiv avaliku kasutusega tee	Määratud planeeringu joonisel
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool toru
	Kanaliseerimis- torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool toru
	Elektrirajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Kuivastu sadam 2	Muhu vald	Avaliku kasutusega tee	Sadamaala läbiv avaliku kasutusega tee	Määratud planeeringu joonisel
	Veetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool toru
	Kanaliseerimis- torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool toru
	Elektrirajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
10 Risti-Virtsu- Kuivastu- Kuressaare	Elektrirajatise valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud maakaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitse tingimused

Muhu Vallavolikogu 30.04.2020 otsuse nr 134 Lisa 1 on koostatud keskkonnamõju eelhindamine Kuivastu sadama detailplaneeringule.

Detailplaneeringu alusel kavandatavate tegevustega võib eeldatavalt kaasna mõningane positiivne mõju piirkonna sotsiaalsele ja majanduslikule keskkonnale. Eeldatavalt avaldab positiivset mõju sadamasse kavandatud tootmistegevus, andes muuhulgas juurde töökohti (väikelaevade tootmine ja hooldus). Sõiduradade laiendamine ning täiendavate parkimisalade ja elektrisõidukite laadimisala väljaehitamine muudab liikluskorralduse efektiivsemaks ning potentsiaalselt suurendab liiklusohutust.

Kultuuripärandile kavandatav tegevus eeldatavalt märgatavat mõju ei avalda. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt

tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Muhu Vallavolikogu 30.04.2020 otsusega nr 134 otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

- 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.
- Planeeringuala läbi Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee trassiosa. 2020 aasta loenduse järgi on liiklussagedus Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee planeeringuala läbival lõigul 1833 autot ööpäevas, sellest 91% on sõidu- ja pakiautod, 3% veoautod ja autobussid ning 6% autorongid. Liikluspiirang planeeringuala läbival teelõigul on 30 km/h. Suures osas on tegemist sadama ootealaga. Eluhooneid planeeringuga kavandatud ei ole. Seega ei tekita maantee müra täiendavaid häiringuid ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.
- Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringuala läbiv tee on tolmuvaab kattega.
- 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.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Lubatud on kasutada lokaalset katlamaja ning elektrikütet sealhulgas soojuspumpasid. Maakütte kontuuri või puuraukude asukohad anda konkreetse hoone ehitusprojektiga.
- Planeeritavate hoonete varustamine veega on planeeritud olemasoleva puurkaevu kaudu.
- Reovee kanaliseerimine on planeeritud olemasolevasse puhastisse.
- 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“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Hoonete juurde paigaldada prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumise jaoks.

- Kui planeeringus kavandatud tegevusteks on vajalik paigutada veekogu põhja süvenduspinnast või tahkeid aineid mahuga alates 100 kuupmeetrist, tuleb vastavalt Veeseadusele taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutuse keskkonnaluba, mille väljastamisele eelneb keskkonnamõtjude eelhindangu koostamine.
- Sadama alal puudub kallasrada. Juurdepääs kallasrajale on tagatud mööda olemasolevaid ja planeeritud teid.

8.2 Muinsuskaitse

Planeeringuala läänepoolsesse külge 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee maaüksusele jääb väike osa kultuurimälestise Kuivastu kõrts (reg nr 21006) kaitsevöönd. Planeeringualaga piirneb lõuna poolt kultuurimälestis Võiküla munakivitee (reg nr 27266) ja põhja poolt II maailmasõjas hukkunute ühishaud (reg nr 4133).

Võiküla munakivitee äärde on kavandatud elektrimaakaabel. Kaabel rajada tee kõrvale. Projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Kui ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel avastatakse arheoloogiline kultuurikiht (milles võib leiduda esemeid, inimesi, veesõidukite jäänuseid jne) või ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest Muinsuskaitseametit (Muinsuskaitseadus §31 lg).

8.3 Tuleohutus

Planeeritud kaptenimaja ja sadamahoone kuuluvad IV kasutusviisiga hoonete klassi, planeeritud laevade teenindus-, hooldus- ja remondihooned kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete klassi, sadama sõidukite hooned kuuluvad VII kasutusviisiga hoonete klassi, teenindushoone kuulub V kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletoorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsivusklassid määrata konkreetse hoone ehitusprojektiga.

Kuivastu sadam 1 krundil asub olemasolev kütusemahuti koos väikelaevade tankimisega. Olemasolevat mahutit on kavandatud suurendada kuni 20 m³ ning lisada maapealsete sõidukite tankimine. Tankla projekteerimisel lähtuda Veeseadusest, EVS 812-5:2014 Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus.

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 hoone tuletoorjekseksiooni eripõlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul ning 600-1200 MJ/m² 20 l/s. Kustutamiseks vajalik veevooluhulk määrata konkreetse hoone projektiga.

Lähim tuletoorje veevõtukoht asub sadama lõunapoolse kai juures, vett võetakse otse merest. Kuivastu sadamas igapäevaselt toimuv parvlaevaliiklus tagab kai ääres jäävaba veevõtu võimaluse ka talvisel perioodil. Kui laev on kai ääres või on tegemist

laeva põlenguga võib vett võtta teiste kaide äärest (orienteeruvad asukohad näidatud joonisel).

Hoonestusaladele 4, 5 ja 6 hoonete rajamisel tekib vajadus täiendava veevõtukoha rajamiseks. Veevõtukoha soovituslik orienteeruv asukoht on kavandatud planeeritava parkla serva toitega jahisadama akvatooriumist. Projekteerimise käigus võib veevõtukoha asukohta ja tulekustutusvee tagamise tehnilist lahendust muuta. Lubatud on rajada ka iga hoone juurde eraldi veevõtukoht. Täpsed lahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga. Välise tulekustutusvee projekteerimisel ja rajamisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Kinnistu omanik peab veevõtukohale juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

8.4 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 ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
- Hoonestusaladele 1, 2, 3, ja 6 korraldada arhitektuurne ideekonkurss. Konkursi žüriisse kaasata vähemalt üks arhitekt ja üks Muhu valla esindaja.
- Planeeringujärgsete tehnorajatiste ja teede, ooteala, parklate projekteerimine ja ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele.

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvaakatte rajamist.

- Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Transpordiameti tingimused

- Planeeritavad muudatused navigatsioonimärgistuse töös ning nende mõju piirkonnas (s.h. ehitiste projektid hoonestataval alal 4) kooskõlastada Transpordiametiga (alus majandus- ja kommunikatsiooniministri määruse nr 26 „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ § 4 lg 1).
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiamet projekteerimistingimuste menetlusse.
- Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehitamises huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, uue ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.