

Töö number	24000068
Tellijä	Õ Invest OÜ Mõisa tee 1, Laheküla, Saaremaa vald info@viirelaid.ee
Konsultant	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795; www.skpk.ee
Kuupäev	15.09.2025

Viirelaiu väikesadama detailplaneering

Algamise ettepanek

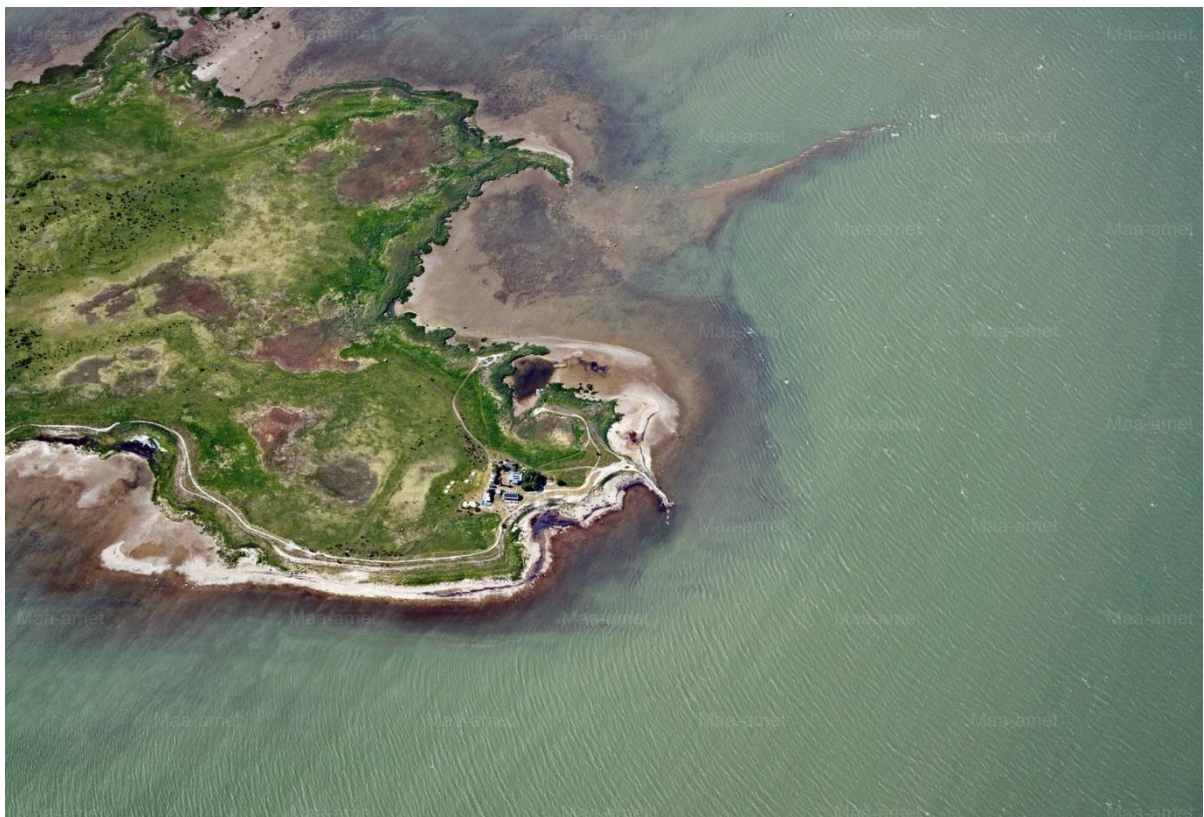


Foto: Maaameti fotoladu 2023-06-09

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	3
1.1.	Planeeritav ala	3
1.2.	Kehtivad kitsendused	4
2.	PLANEERINGULAHENDUS	5
2.1.	Vastavus üldplaneeringule	6
2.1.1.	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	6
2.2.	Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	7
2.3.	Liikluslahendus	8
2.4.	Tehnovõrgud- ja rajatised	8

II JOONIS

1. ALGATAMISE ETTEPANEK 1:1000

1. Planeeringu lähteinfo

Detailplaneeringu algamise ja koostamise aluseks on omanike soov määrata ehitusõigus väikesadama rajamiseks ning võimalused akvatooriumi ning sadamaala arendamiseks.

Planeeringu eesmärgid on järgmised:

- ☐ ehitusõiguse määramine sadamarajatistele ja taristule ning üldiste sadamaala kasutamise põhimõtete määramine;
- ☐ kruntide moodustamine, sihtotstarbe määramine;
- ☐ sadamaavatooriumi ettepaneku tegemine;
- ☐ kitsenduste, servituutide ja keskkonnakaitseliste tingimuste määramine.

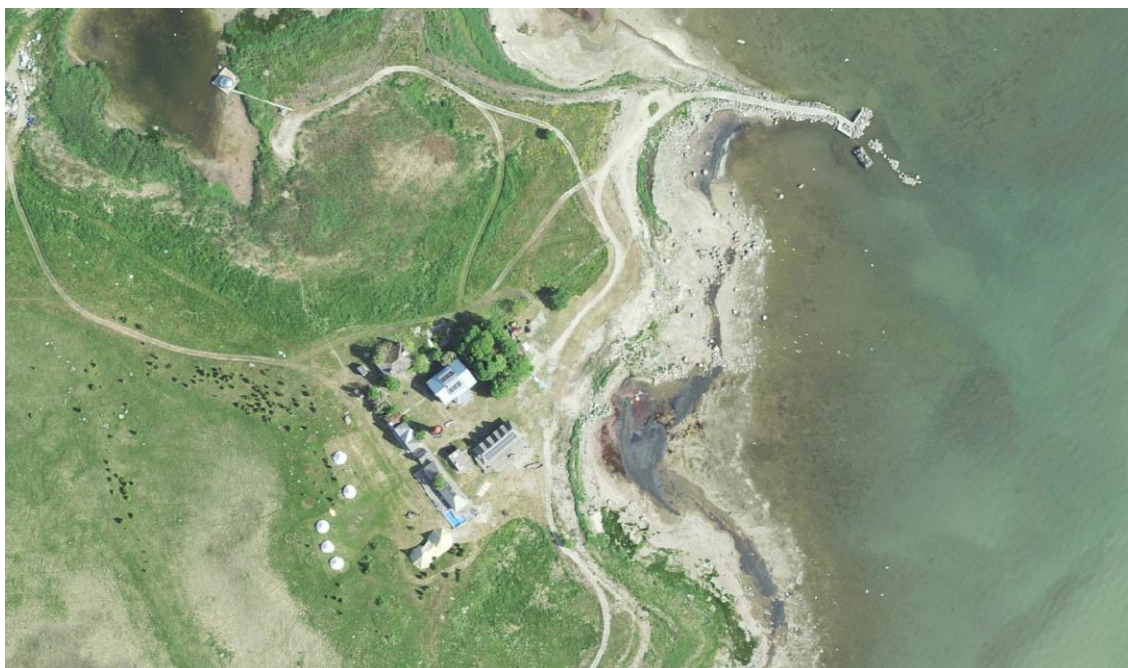
1.1. Planeeritav ala

Kavandatav ala jääb Muhu kagurannikul Suures väinas asuvale Viirelaiule. Viirelaid ise asub mandri ja Muhu saare vahel ning on osa Võiküla külast. Aastast 2023 on Viirelaid lisatud püriasustustega väikesaarte nimistusse. Käsitletav ala paikneb saare kirdeosas.

Kogu saar on madal ja tasane, kuulub Väinamere hoiuala koosseisu ning on looduskaitse all. Saare maapinna kõrgused ulatuvad ca 4,5m üle merepinna.

Aadress	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Majaka*	47801:008:0004	59872 m ²	Maatulundusmaa 95% Ärimaa 5%
Tiiru	47801:008:0353	177m ²	Elamumaa 100%
Kajaka	47801:008:0713	119 m ²	Ärimaa 100%
*Lisaks hõlmab DP ala merekallast nimetatud kinnistu ümbruses ning mereala ca 7200 m ² ulatuses.			

Planeeritav ala on hoonestatud, kus osutatakse peamiselt puhkekompleksiga seonduvaid teenuseid. Tähelepanuväärsemaks ehitiseks saarel on Viirelaiu tuletorn.



Ehitisregistris toodud andmed:

Aadress	EHR kood	Nimetus	Ehitis	Korruste arv	Ehitisealune pindala (m ²)
Olemasolevad hooned					
Majaka	106022206	Seminarihoone	hoone	1	113 m ²
	106022202	Puhkemaja	hoone	2	178,6 m ²
	106022203	Saun	hoone	1	100,7 m ²
	106022204	Ladu	hoone	1	29 m ²
	106022207	Kuur	hoone	1	14 m ²
	106022208	Kelder	hoone	1	37 m ²
Tiiru	121323412	Tuletorni tehnohoone	hoone	1	123,2 m ²
Kajaka	106022209	Tehnovarustuse ladu	hoone	1	58,7 m ²
Püstitamisel olevad hooned ja rajatised					
Majaka	120612435	Kuur	Hoone	1	16 m ²
	221456865	Biopuhasti	Rajatis		
	221477997	Puurkaev	rajatis		

Lisaks ehitisregistris kajastuvatele hoonetele paiknevad alal ka hooned ja rajatised, mis registrisse kantud ei ole. Need on alla 20 m² suurused ehitised.

Juurdepääs alale toimub mere poolt.

Tehnovõrgud saarel puuduvad. Elekter saadakse genraatoriga. Vesi saadakse puurkaevust. Kanalisatsioon on lahendatud biopuhastite baasil.

1.2. Kehtivad kitsendused

Alale ulatuvad mitmed kitsendused:

Ala jääb Väinamere hoiuala (KLO2000339)ning Natura 2000 alale.

Alale ulatub korduva üleujutusega mereranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd, mis koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse § 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Muhu vallas on ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiuseks 200 meetrit.

Veekaitsevöönd 20m

Kallasrada 10m

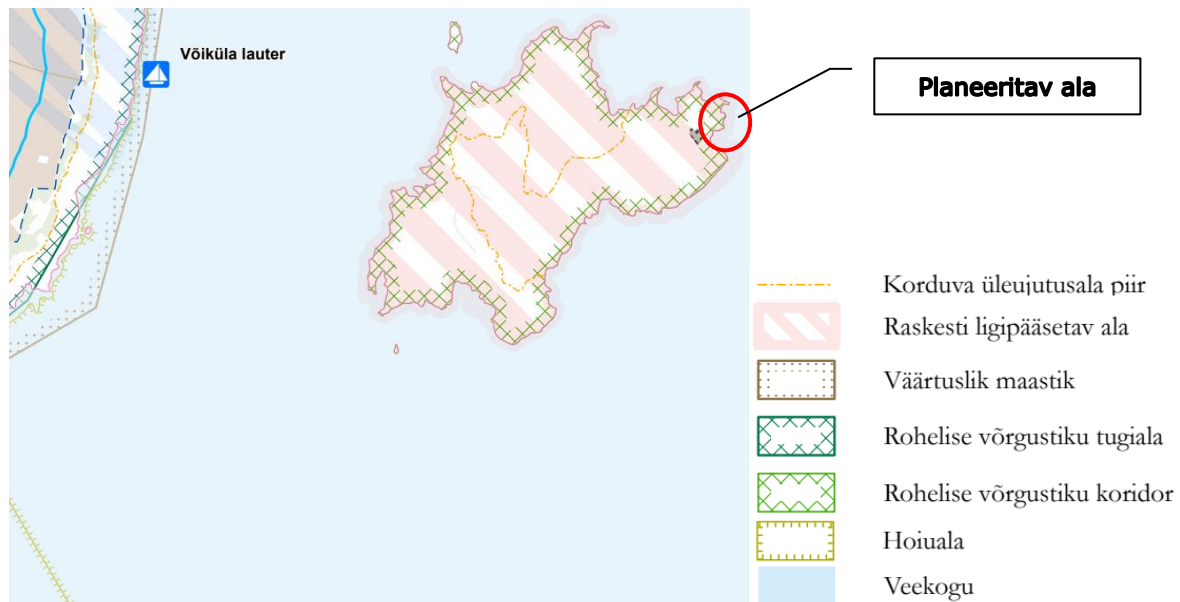
Planeeringu eesmärk on tõsta piirkondlikku ruumikvaliteeti tagades püsisustusega saarele parem juurdepääs. Taotletav planeeringuala on näidatud lähtudes eesmärgist, et planeeringu koostamise käigus oleks võimalik tagada potentsiaalsed lahendused väikesadama-ala arendamiseks ühtse tervikuna. Kavandatav tegevus arvestab ümbruskonnaga, säilitades olulised vaatekoridorid ning keskkonnaväärtused.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse alale ette ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendatakse sadamaala kasutamise üldised põhimõtted.

Kavandatava tegevus hõlmab nii maismaad kui veeala. Maismaa osas on eesmärgiks muuta funktsionaalsemaks vahetut maakasutust kavandatava väikesadama juures, sh kavandada ehitusõigust arhitektuurselt väärtusliku sadamat teenindava hoone ning vajaliku taristu rajamiseks. Funktsionaalse keskkonna seisukohalt nähakse ette ka kruntide ümberkorraldamist, et tagada nii kavandatava väikesadama kui ka seda teenindavate hoonete ja taristu optimaalne paiknemine. Veealal on eesmärgiks muulide rajamine ning ujuvkai (sildumiskohtade) rajamine aluste vastuvõtmiseks. Kavandatava sadama sügavus on kuni 2,5 meetrit. Sadama muulid on ette nähtud pikkusega ca 70m. Muulide esialgne maht põhjamuuli osas ligikaudu 3360 m³, millest veealuse osa maht on ca 2030m³ ning veepealne osa ca 1330m³. Lõunamuuli osas esialgne arvestatav maht on ligikaudu 3292m³, millest veealune 1972 m³ ning veepealne maht ca 1292 m³.

Viirelaid ja seda ümbritsev mereala asub Väinamere linnu- ja looduslal. Seega toimub alगतatava DP-ga kavandatav tegevus täies ulatuses Natura 2000 võrgustiku alal. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seadus¹ (KeHJS) § 33 lg 1 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine alगतada ilma selle vajadust põhjendamata kui strateegiline planeerimisdokument (kässoleval juhul detailplaneering) on aluseks tegevusele, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

2.1. Vastavus üldplaneeringule



Joonis 1. Väljavõte Muhu valla üldplaneeringu maakasutuskardist.

Planeeringualal kehtib Muhu valla üldplaneering, mis kehtestati Muhu Vallavolikogu 15. juuni 2022.a. otsusega nr.48. Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed ning kasutus- ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus. Vastavalt üldplaneeringule on Viirelaiu raskesti ligipääsetav ala, mis jääb Väinamere hoiualale. Saar on terves ulatuses määratud ka rohevõrgustiku koridorina.

Taotletava planeeringuga nähakse ette võimaliku väikesadama rajamist Viirelaiu kirdepoolsele rannikualale. Üldplaneeringuga pole alale sadama ega lautrikohta ette nähtud, **mistõttu on tehakse planeeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.**

Kehtiv Muhu valla üldplaneering toob välja, et sadamad on saare taristuobjektide oluline osa, mis võimaldab majandusel areneda ja ettevõtetel tegutseda. Oluline on väikeadamate mitmekülgne arendamine, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui ranna-asustuse püsimisele. Planeeritava tegevusega tagatakse saarele parem juurdepääs ning ruumikvaliteet.

2.1.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Muhu valla üldplaneeringu järgi on Viirelaiul looduskaitseesadusega kehtestatud ehituskeeluvööndi ulatus 200 meetrit. Planeeritav ala asub tervikuna mere kaldapiiranguvööndis ning ehituskeeluvööndis. Planeeringuga kavandatud tegevus toob kaasa vajaduse ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Muhu valla üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Tegemist on kehtestatud Muhu valla üldplaneeringu muutmisega Looduskaitseesaduse § 40 lõike 4 punkt 2 tähenduses.

Planeeringuga kavandatud tegevus eeldab kehtiva üldplaneeringu muutmist.

2.2. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Planeeringu koostamisel arvestatakse:

Sadamate arendamisel peab olema tagatud juurdepääs päästetehnikaga, veeskamise ja ümberpööramise võimalus.

Olulised on sadama toimimiseks vajalikud ehitised. Hoonestus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda. Arvestada tuleb vaateid merele ja merelt.

Planeeritav ala hõlmab olemasolevat tegutsevat puhkekeskust, mille katastrijärgne maakasutus on 95% maatulundusmaa ja 5% ärimaa. Lisaks asuvad alal üks elamumaa ja üks ärimaa sihtotstarbega maaüksus. Kinnistud on kavandatud liita üheks tervikuks, kuna need toimivad nagunii ühtse tervikuna. Planeeringu eesmärk on suurendada ala olemasolevat ehitusõigust, määrata hoonestusalad ning kavandada muulide võimalik asukoht. Täpseid akvatooriumi piire planeeringuga ei määrata. Sadamaseaduse § 5 kohaselt kehtestab Vabariigi Valitsus akvatooriumi piirid oma korraldusega.

Kinnistute liitmise tulemusel moodustatavale krundile (POS1) määratakse sihtotstarbeks maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5% (M95%/Ä5%). Krundile nähakse ette täiendav ehitusõigus ning määratakse hoonestusalad. Hoonestusalade piirid on määratud, lähtudes ala ruumilisest struktuurist ja vajalikest ohutuskujadest. Planeeritavate hoonestusalade paigutus peab tagama planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja.

Mere arvelt kavandatakse 2 krunti POS2 ja POS 3 muulide rajamiseks.

Planeeritud hoonete ehitusõiguse seadmisel Väinamere kalda ehituskeeluvööndisse on lähtutud Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 5, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, tehnovõrgule ja -rajatisele. Hooned võib ehitada ainult määratud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonestuse täpne paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Tabel 2. Ehitusõiguse tabel.

Pos nr	Krundi aadress/ Aadressi ettepanek	Krundi suurus / m ²	Max ehitise- alune pind / m ²	Max ehitiste arv krundil	Max hoone kõrgus / m	Sihtotstarve detail- planeeringu liigi põhjal*	Siht-otstarve katastri- üksuse liigi põhjal*
1	Majaka	60 168	1000**	16	8	M 95% ÄM/ÄV 5%	M95%/ Ä 5%
2	Põhjamuul	1338	1338	-	-	LS 100%	L 100%
3	Lõunamuul	1432	1432	-	-	LS 100%	L 100%

* M – maatulundusmaa; Ä-ärimaa; L- transpordimaa; LS – sadama maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; ÄM- majutushoone maa.

**koos olemasoleva ehitisealuse pinnaga

Uute hoonete rajamine on lubatud vaid määratud ehitusõigusega krundile. Uued hooned peavad olema kaasaegse vormikeelega, arhitektuurilt kõrgetasemelised, piirkonna ehitustraditsioone arvestavad, võimalusel mahuliselt liigendatud. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Väljapoole määratud hoonestusala hoonete rajamine on keelatud. Välisviimistluses kasutada loodussõbralikke materjale nagu näiteks puit, kivi, betoon.

2.3. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub mere poolt. Majaka kinnistul on seatud juurdepääsuservituut Viirelaiu tuletornile.

Krundiseste teede asukohad ja suurused täpsustuvad edasisel planeerimisel. **Juurdepääsuks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.**

2.4. Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeringu tehnovõrkude lahendus koostatakse detailplaneeringu koostamise käigus.