

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääneranna Vallavolikogu otsused 24. märts 2022. a. nr. 38 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu algatamine“ ja 24. märts 2023. a. nr. 99 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Lisa 1 Lemma OÜ 23. jaanuar 2023. a. koostatud „Lääneranna vallas Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ ja Lisa 2 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on K.MET AS (esindaja Mardo Leiumaa, juhatuse liige).

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.08.2014. a., osaliselt 01.01.2015. a ja 01.08.2017. a.).
5. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
6. Meresõiduohutuse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.01.2003. a.).
6. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
7. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.10.2019. a.).
8. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (Riigikogu seadus, 23.02.2023. a. otsus nr. 263. a.).
9. Lääne maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkiri 22.03.2018. a. nr. 1.1-4/70).
10. Hanila valla üldplaneering (Hanila Vallavolikogu otsus 17. detsember 2003. a. nr. 32).
11. Entec AS „Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 ja 35 kruntide vahelise ala (reoveepuhasti) detailplaneering“ (kehtestamise korraldus 12.06.2002. a. nr. 144).
12. Tinter-Projekt AS „T-10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee Virtsu aleviku lõigu km 65.700-76.450 detailplaneering“ (kehtestamise korraldus 17.12.2002. a. nr. 12).
12. Lääneranna Vallavolikogu otsus 24. märts 2022. a. nr. 38 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu algatamine.“
13. Lääneranna Vallavolikogu otsus 24. märts 2023. a. nr. 99 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ja lähteseisukohtade kinnitamine.“
Lisa 1 Lemma OÜ 23. jaanuar 2023. a. koostatud „Lääneranna vallas Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.“
Lisa 2 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“
14. Transpordiameti kiri 18. mai 2022. a. nr. 7.2-1/22/8764-2 „Seisukohtade väljastamine Tallinna mnt 31 detailplaneeringu koostamiseks.“
15. Matsalu Veevärk AS 16. september 2022. a. „Tehnilised tingimused nr LR/195.“
16. Lääneranna Vallavalitsuse kiri 18. oktoober 2022. a. nr. 2022/8-1/2032-2 „Seisukohad sadevete lahenduse planeerimiseks.“
17. Terviseameti kiri 10. veebruar 2023. a. nr. 9.3-1/23/876-2 „Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.“
18. Rahandusministeeriumi kiri 28. veebruar 2023. a. nr. 15-4/807-2 „Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringu KSH vajalikkuse ning lähteseisukohtade kohta arvamuse avaldamine.“
19. Keskkonnaameti kiri 02. märts 2023. a. nr. 9.3-1/23/876-2 „Seisukoht Tallinna mnt 31 (Virtsu alevik) detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegiline hindamise vajalikkuse kohta.“
20. T-Konsult OÜ 02. veebruar 2024. a. töö nr. P23111 „Tallinna mnt 31, Virtsu detailplaneeringu liiklusmõju arvutus.“
Lisa 1 „DP ala ligipääs riigimaanteelt 10“ joonise nr. TL-4-01, mõõtkava M 1 : 500.
Lisa 2 „DP ala ligipääs ja teedevõrk“ joonise nr. TL-4-02, mõõtkava M 1 : 1000.
21. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus 28. märts 2024. a. „ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT2863.“
Lisa „Skeem TT2863_090J02.“
22. Imatra Elekter AS 02. aprill 2024. a. „Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. TT-27124L.“
23. Telia Eesti AS 26. aprill 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38825274.“
Lisa 1 „N22224 Üldskeem.“
23. A Geo OÜ poolt 18. juuni 2021. a. koostatud " Pärnu maakond Lääneranna vald Virtsu alevik Tallinna mnt 31" maa-ala plaan tehnoorkudega M 1 : 500, töö nr. 21111.
24. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Lääne maakonnaplaneering 2030+ ja Hanila valla üldplaneering.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Virtsu poolsaarele. Planeeringualal ei esine kultuuriväärtusega objekte, puhkealasid ja maardlaid.

Kohalikud keskused Lääne ja Pärnu maakonnas on Taebla, Risti, Virtsu ja Kullamaa, millel on oluline osa oma tagamaa lähikeskuste toetamisel. Virtsu tähtsus on maakonna lõunaosa elanike teenindamisel, toetudes tugevalt endise Hanila valla piirkonnale. Virtsu arengueeldus tuleneb nii paiknemisest põhimaantee ja riikliku tähtsusega reisisadama vahetus läheduses. Virtsu tagamaa ületab maakonnapiire, olles lähim tugevaim keskus Varbla valla elanikele Pärnu maakonnas.

Lääne maakonnas on head eeldused kvaliteetse ja kaasaegse majanduskeskkonna arendamiseks. Suuremad ettevõtlusalad on koondunud Haapsalu ja Lihula juurde ning põhimaanteed Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla ja Risti-Virtsu-Kuivastu Kuressaare vahetus lähedusse, kus on olemas soodsad tingimused infrastruktuuride väljaarendamiseks ja paikneb enam kohapealset töäjõudu.

Maakonna peamised töökohtade koondumiskohad on suuremad keskused, sh. Virtsu. Kahaneva elanikkonna tingimustes on otstarbekas koondada töökohtade suurematesse keskustesse sh linnalise asustusega aladele ja maanteed vahetus lähedusse, luues olemasoleva infrastruktuuri ja tööjõuga parimad eeldused ettevõtluskeskkonnaarendamiseks. Tänapäevase seisuga on viimastel aastatel Virtsus elanikkond pigem kasvanud ning käesoleva planeeringu elluviimisel on eeldada elanikkonna kasvu.

Väljaspool maakonna linnu suudavad kõige paremini tagada mitmekülgset ettevõtluskeskkonda kohalikud keskused (Taebla, Virtsu, Kullamaa, Risti), mis ühtlasi loovad töökohti ka nende tagamaa sh lähimate madalama tasandi keskuste elanikele. Madalama asustustihedusega ja geograafiliselt kaugel paiknevad keskused vajavad kohapealseid töökohti, et tuua piirkonda juurde rohkem püsielanikke. Oluline on soodustada aastaringsete töökohtade teket nendes piirkondades, kus töökohtade kättesaadavus sesoonsuse tõttu on oluliselt suurem suvisel perioodil (eelkõige rannikäärsetes piirkondades Tõstamaa, Varbla, Kihnu saar ja Vormsi saar).

Maakonnaplaneeringuga kavandatavad uued ettevõtluspiirkonnad on Kiltsi ja Virtsu. Nii keskuste kui ettevõtluspiirkondade paiknemine Lääne ja Pärnu maakonnas on tugevalt seotud põhimaanteedega (Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla ja Risti-Virtsu-Kuivastu Kuressaare), mille äärde koondub kolmveerand maakonna elanikkonnast ja aktiivsem majandustegevus.

Üleujutusohuga seotud riskipiirkondade kaardistamise järgi on Lääne maakonnas määratletud järgmised üleujutusohuga riskipiirkonnad tiheasustusosalal Virtsu alevik Lääneranna vallas. Kuna üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri on soovitatav ehituskeeluvööndi määramisel arvestada üleujutusohuga vähemalt 1,5 m samakõrgusjooneni ja vältida maapinna täitmist. Avalikele supluskohtadele ja supluseks sobilikele liivarandadele tuleb võimaldada avalik juurdepääs ja planeerida piisaval arvul juurdepääse kallasrajale. Soodustada tuleb endiste ja olemasolevate laurikohtade taastamist, kasutamist ning tagada vajalik juurdepääsud sh paatide vette laskmise kohtadesse. Võimalusel tuleb vältida uute juurdepääsuteede kavandamist ranna-aladele läbi looduskaitse objektide, väljaarvatud juhtudel, kui see on vajalik kohaliku eluolu edendamiseks ja traditsiooniliste eluviiside säilimiseks.

Maakonnaplaneering toob välja perspektiivsed ühenduse vajadused Lääne maakonnas: Suure väina püsiühenduse maismaa ühendusotsad Hanila vallas, et reserveerida tulevikuks perspektiivsed maa-alad püsiühenduse kavandamiseks. Maakonnaplaneering ei sea otseseid maakasutuspiiranguid trassikoridoride alal. Maakonnaplaneering määrab uute teekoridoride vajaduse ja näitab indikatiivselt perspektiivsete trasside asukohti ning vajadust kaaluda tulevikus nende elluviimist. Koridoride kaardistamine annab olulise sisendinfo riigimaadega tehingute tegemiseks pärast planeeringu kehtestamist. Maanteekoridoride täpsemad asukohad selguvad edasise planeerimise käigus (vastavalt kas teemaplaneeringus, üldplaneeringus, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus või riigi eriplaneeringus). Teadaolevalt on praeguseks püsiühenduse projekt peatatud.

Lääne ja Pärnu maakonnas paiknevad riiklikult olulised reisisadamad: Virtsu ja Rohuküla sadam. Nimetatud sadamate tähtsus seisneb eelkõige reisiparvlaevade, sh kohalike elanike ning turistide teenindamises. Lisaks on mõlemal sadamal olemas tingimused ja eeldused kaubalaevade teenindamiseks ja vastava võimekuse arendamiseks.

Mereturism Lääne maakonnas omab suurt arengupotentsiaali. Vastavalt kohalike omavalitsuste huvile on täiendavalt käsitletud maakondliku tähtsusega perspektiivsete väikesadamatena Rälby, Nõva, Österby, Topu, Puise, Luige, Hara (Noarootsi), Paslepa, Keemu, Suitsu, Rälby, Kiideva, Pusku, Virtsu kalasadam, Virtsu Vanasadam, Saastna ja Osmussaare sadamat. Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon, jne), soodustades seeläbi väikeettevõtlust. Sadamate väljaarendamisel tuleb tagada päästevõimekuse tõstmiseks

võimalikult kiire juurdepääs merele ning veeskamis- (nt. slipp) ja ümberkeeramise koht päästeautodele. Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Planeeringualal kehtib Hanila Vallavolikogu 17. detsember 2003. a. määrusega nr. 32 kehtestatud Hanila valla üldplaneering.

Valla asustusstruktuur ja keskasulate tänane ilme on mõjutatud 1970ndate lõpust kolhooside edendamise ajast, mil neid arendati majandi keskustena. Sellest ajast on pärit enamus tootmishooneid ja korruselamud Virtsu alevikus ning külates. Virtsu alevik on tekkinud endise mõisa ümbrusse, siin on olnud pikka aega Lõuna-Läänemaa kalanduse keskus. Aleviku arengu põhiline mõjutaja on olnud kalurikolhoos Virtsu Kalur, tänu millele elanike arv poolsaarel mitmekordistus. Strateegiliselt oluline on Virtsu sadam, mille kaudu toimub praamiühendus Saaremaaga ja peatselt võib rakendada püsiühendus.

Puhkealade ressursina käsitleb vald Väinamere äärseid rannaalasid: Virtsu poolsaarel asuv Majaka puhkeala, kus on võimalus telkida. Puhkealade ressursina Liivi lahe osas asuvatest rannaäärsetest aladest käsitleb vald lisaks Vanaluubi puhkeala, siin on supluskoht ja peatumisvõimalus neile, keda huvitavad Laelatu ja Puhtulaiu vaatamisväärsused.

Vallas on mitmeid paiku, kus armastatakse teha jaanituld ja läbi viia koosviibimisi kultuuriürituste korraldamise või puhkuse eesmärgil. Sellisteks kohtadeks Virtsus on Virtsu mõisa park, Vanalinna sadama ja Virtsu linnuse ümbrus, Virtsu rannahoone Tallinna mnt 31 territooriumil, kus toimub vilgas kultuuritegevus ja kus toimub ka vabaõhuetendus.

Suur hulk turiste külastavad Virtsu alevikku peamiselt läbisõidul. Saaremaaga püsiühenduse rakendamisel turistide arv kasvab, kuna kavandatav trass mandril läbib Virtsu alevikku. Samuti kasvaks turistide ja läbisõitjate hulk Saaremaale süvasadama rajamise korral. Suureneva turistide voo teenindamiseks on mõistlik ja vajalik arendada uue teetrassi piirkonda kogu vajalik infrastruktuur, kaasa arvatud kütusetanklad ja sõidukite peatuspaigad.

Mereturism on järjest populaarsemaks muutumas. Kuna Virtsu asub vaid päevateekonna kaugusel teistest lähematest jahisadamatest on ka jahituristide arv suurenemas.

Valdavalt on teenindus- ja kaubandusettevõtjad koondunud Virtsu alevikku, kus nende tegevus oleneb olulisel määral praamiotajate hulgast ja ootamise aja pikkusest.

Püsiühendus Saaremaaga: käesolevaks ajaks on valitud väina ületava silla asukohaks ligi 7 km pikkune trass, mis kulgeb Virtsu tuulepargi lähedalt üle Viirelaiu põhjaserva Muhumaale Vöiküllä. Hinnanguliselt võiks sild valmis saada aastal 2008 või 2010. Valitud teetrass hakkab kulgema läbi Virtsu aleviku kasutades ära maksimaalselt Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee võimalused. Trassialune koridor on reserveeritud käesoleva üldplaneeringuga teemaaks. Reserveeritud trassi laiust sisaldab teelaiusele lisaks kummalegi poole teetelge 50 m laiust kaitsevööndit ja on kokku 220 m lai. Teadaolevalt on praeguseks püsiühenduse projekt peatatud.

Hanila valla üldplaneeringuga on mere ranna ulatuseks Virtsu alevikus kehtestatud 50 m, mis on ühtlasi ehituskeeluvööndiks. Ranna või kalda või ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks annab nõusoleku keskkonnaminister kohaliku omavalitsuse taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud kehtestatud üldplaneeringu alusel või üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu alusel.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Virtsu aleviku tänavate kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 m, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringuga.

Üldplaneeringus on reserveeritud transpordi maad Virtsu alevikus: maa-ala uue liikustrassi rajamiseks seoses Saaremaa-mandri püsiühendusega Majaka tn ja Mere puiestee vahelisel alal.

Väärtuslik maastik on mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga ilus maastik, kus leidub nii kohalikke identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele. Väärtuslike maastikena käsitleb Lääneranna vald järgmisi alasid: Puhtu-Laelatu: Ala teeb väärtuslikuks liigirikka taimestikuga laid Virtsu lähistel, laialehine mets, Puhtu määnd ja tamm, linnutorn, kultuurilooline taust, mälestussambad, Virtsu-Laelatu teetamm, Laelatu puisniit, Pivarootsi rand.

Ilmekad teelõigud: Virtsu-Laelatu tee, pikkus 2,5 km: Asub kogu pikkuses Puhtu-Laelatu looduskaitsealal ja moodustab lõigu 1930datel ehitatud Rapla-Virtsu kitsarööpmelise raudtee tammist. Teetamm on rajatud üle Mõisa ja Rame lahte eraldava kitsa väina, teelt avanevad kaunid vaated Virtsu poolsaart mandrist eraldavale vaheldusrikkale rannamaastikule.

Head vaatekohad avanevad Virtsu linnuse varemetes vaatega Väinamererele, endisel raudteesillal, mis ületab ühenduskanalit Mõisa ja Rame lahe vahel ning Puhtu linnutornist ja Virtsu Rannahoonest.

Üldplaneeringuga on määratletud järgmised detailplaneeringu kohustusega alad ja juhud Hanila vallas: detailplaneeringu koostamine on kohustuslik Virtsu alevikus, kus detailplaneeringu kohustusega alad langevad kokku tiheasustusega aladega.

Detailplaneeringu kohustusega aladest on üldplaneeringuga määratud reovee kogumisaladeks Virtsu aleviku, Kõmsi ja Vatla külade ning Massuküla kompaktse hoonestusega alad.

Detailplaneering on aluseks:

- uute hoonete (välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamisele ja püstitamisele;
- olemasolevate hoonete (välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned) maapealsest kubatuurist üle 33% suurusel laiendamisele ja selle ehitusprojekti koostamisele;
- maa-alade kruntideks jaotamisele; uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda ka üldplaneeringu osalist muutmist (va. käesolevas planeeringus kehtestatud keelu korral). Detailplaneeringu koostamist Lääneranna valla territooriumil korraldab Lääneranna Vallavalitsus, kes võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga, kellel on soov antud maa-alale ehitada, sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Kui detailplaneeringu läbiviimist finantseerib maaomanik või ehitustegevusest huvitatu, on kohalikul omavalitsusel kohustus korraldada avalikkusega suhtlemist planeeringuprotsessi käigus.

Ehitamise printsiibid tiheasustusega alal: Virtsu aleviku tiheasustusega aladel on käesoleva üldplaneeringuga kehtestatud reserveeritud elamumaadel krundi suuruseks minimaalselt 2500 m² ja ehitusaluseks pinnaks kuni 250 m². Rajatavate uusehituste puhul on lubatud korruselisus kuni 2 korrust. Lubatud hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet. Kahe korruseliste elamute puhul võib hoone kõrgus olla kuni 10 m.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud kehtivat üldplaneeringut arvestades; arvestatud on ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

1.3 HANILA VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Hanila valla üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel nii väljakujunenud ehitusjoone, planeeritud hoonestusalade ja juurdepääsuteede ulatuses. Tegemist on kehtestatud Hanila valla üldplaneeringu muutmisega Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

Samuti tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek Hanila valla üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmiseks. Juhtotstarbe muutmine on vajalik, et võimaldada planeeringualal mitmekesisema kasutusega arendus-, puhke- kui ka ettevõtlus tegevust.

Vastavalt Planeerimisseaduse §142 lõige 7 esitatakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtestatud Hanila valla üldplaneeringut kehtiva ehituskeeluvööndi ja juhtotstarbe osas.

1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Hanila valla üldplaneeringust, kus Tallinna mnt 31 maaüksus asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning maakasutuse juhtotstarvet on tootmishoonete, -rajatiste ja ladude maa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Hanila valla üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Tallinna mnt 31 maaüksusele kaheksa üksikelamu ja kuni seitsme abihoonega krundi rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Tallinna mnt 31 maaüksusel määratud tootmishoonete, -rajatiste ja ladude maa juhtotstarve, ala asub ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Üldplaneeringus ei ole Tallinna mnt 31 maaüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on mererannal ehituskeeluvöönd üldjuhul 50 m mere rannajoonest (tavaveepiirist).

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Hanila valla üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piir määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Looduskaitseaduse § 35 lõige 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva Looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneeringuala jääb osaliselt Väinamere ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Tallinna mnt 31 maaüksustele hoonestusalad, lisaks olemasolevatele toomis- ja ärihoontele, ka 11-e üksikelamu ja abihoonetega ning uue sadamahoone planeerimine, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Looduskaitseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Väinamerd ega selle kallast, kuna Tallinna mnt 31 maaüksusele planeeritud hoonestusalad järgivad ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoont. Ehituskeeluvööndi vähendamise joone täpsustused on tehtud aladel, kus varasemalt on rajatud erinevad rajatised koos muldkehadega. Arvestades varasemat kalatööstuse perioodi, siis endistesse tootmishoonetesse kaasaege tootmise loomine ei mõjuta täiendavalt ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub osaliselt Väinamere ranna 50 m laiuses ehituskeeluvööndis. Tallinna mnt 31 maaüksuse kesk- ja idapoolne maa-ala jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Planeeringuala asub lääne poolt vähesel määral Väinamere hoiualal (Läänemaa) ning Natura 2000 Väinamere linnualal ja Natura 2000 Väinamere loodusala (maaüksuse läänepoolne serv lõikub mõnedes kohtades). Hoiuala kaitsekord tuleneb Looduskaitseaduse §-dest 14, 32 ja 33. Kõnealustel maaüksusel Looduskaitseaduse § 4 tähenduses kaitstavad alad puuduvad. Keskkonnaameti kirjas 02. märts 2022. a. nr. 6-2/23/2324-2 on Keskkonnaamet seisukohal, et lähtudes algatava detailplaneeringu eesmärgist, esitatud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu eelhinnangust, planeeringuala keskkonnaningimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Kavandatav tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna detailplaneeringu alal puuduvad kaitsealused liigid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevate liikluspindadele planeeritud tänavat ja juurdepääsuteid, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Ranna-alal likvideeritakse endise kalatööstuse rajatised ja korrastatakse sinna aastakümnete jooksul jäetud jäätmetest.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal, kuna planeeringulahendus näeb ette avaliku kasutusega rannapromenaadi rajamise kallasraja alale. Planeeringu eesmärgi täitumisel ei halvene juurdepääs rannale võrreldes praeguse seisuga, samuti ei piirata vaba liikumist rannal täiendavalt.

Looduskaitseaduse § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Tallinna mnt 31 maaüksusel ei ole Keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimeliike. III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: Hink (*Cobitis taenia*) asub planeeringualast läänes, maaüksuse läänepoolne serv lõikub mõnedes kohtades.

Planeeritav maa-ala on enamuses olemasolevate tootmishoonete ja –rajatistega ning liikluspindadega. Maaüksuse endise puhastusseadmete ümbrus põhjaosas ja maaüksuse lõunapoolne külg on osaliselt kaetud rohumaaga. Maaüksuse kagunurgas on mõned üksikud puud. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on planeeritavate hoonestusala juures lubatud üksikute puude raie hoonete ümbruses, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus. Tehnovõrkude rajamiseks haljastuse raiet ette näha ei ole, kuna need on on planeeritud teede serva lagedale alale.

Kuigi kõrghaljastuse osakaal on planeeringualal minimaalne, tuleb väljaspool hoonestusalasid ja tee-maad kõrghaljastust säilitada maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse eesmärkidest (Looduskaitseaduse § 34, § 37 lõige 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist.

Hoonete ja juurdepääsuteede aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala idapoolse maapinna kõrgus jääb vahemikku +1,7...+2,8 m/abs ja maa-ala idapoolsel küljel kuni +0,0...+0,5 m/abs maa-ala läänepoolsel mererannal. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga ida suunas.

Planeeringuala hoonestusalad on planeeritud +1,5...+3,1 m kõrguse vahemikku

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest hoonestusalad on planeeritud olemasolevate hoonete ja rajatiste asukohta.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritaval maaüksusel on valdavateks kõlvikuteks määratud looduslik rohumaad, õuemaad ja muu maa. Tallinna mnt 31 maaüksuse krundimise ja hoonestuse püstitamise järgselt väheneb rannaga piirnevate kruntide õuemaad kõlviku osakaal ja suureneb ranna ehituskeeluvööndisse jääv loodusliku rohumaad kõlviku osakaal. Rohumaad kõlviku senine pindala 2494 m² peaks arvestuslikult suurenema üle 13100 m², seega ranna ehituskeeluvööndisse jääva loodusliku rohumaad kõlviku osakaal suureneb ca 525%. Täpsem kõlvikute osakaal selgub pärast katastrimõõdistamist ja maaüksuste moodustamist.

Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletava alale on tagatud juurdepääs külgnevalt riigimaanteelt, millelt rajatakse juurdepääsud piki planeeritud tänava maa-ala kuni hoonestusaladeni. Tänavaga maa-ala on kattuvalt planeeritud praeguste liikluspindadega. Tänavaga maa-ala on planeeritud hoonestusalade keskele, jäädest valdavalt hoonestusaladest sisemaa poole.

Ehitustegevuseks vajalikud raskeveokid võivad rikkuda juurdepääsuteid ning seeläbi mõjutada negatiivselt teisi tee kasutajaid. Selle vältimiseks tuleb ehitustegevus kavandada kuivale ajale. Juhul kui teed saavad siiski rikutud, tuleb teede endine olukord planeeringust huvitatud isiku poolt võimalikult kiiresti taastada.

Hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud on võimalik välja ehitada tänava maa-alal ja hoonestusala läheduses, kus ehitustöödega võimaliku hävinenud haljastuse saab taastada. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rekonstrueerimisega (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal, kuhu üldplaneeringuga on määratud tootmishoonete, -rajatiste ja ladude maa juhtotstarbe.

Virtsu alevik on suhteliselt tihedalt asustatud alevik, kus suur osa Virtsu aleviku majapidamistest on koondunud ajalooliselt nii riigimaantee kui kohalike teede äärde. Tallinna mnt 31 maaüksuse planeeritud hoonestusala lähim naabermaaüksuse elamu asub ca 80 m kaugusel põhja suunal Tallinna mnt 35 maaüksusel (tunnus 19502:003:0229) ning nende vahele jääb roostunud rohumaad ja Virtsu aleviku reoveepuhastiga Tallinna mnt 35b maaüksus (tunnus 19502:003:0135). Tallinna mnt 35 maaüksuse hoonestus jääb merest ca 46 m kaugusele.

Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide andmetele tuginedes asub piirkonna ajalooline hoonestus asub samuti eelnimetatud naaber maaüksustel.

Planeeritud tootmismaa ja ärimaa kruntide hoonestusalad on kujundatud ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoone baasil. Planeeritud üksikelamute hoonestusalad on samuti kujundatud ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoone baasil ja jäävad sarnasele kaugusele või kaugemale merest, nagu piirkonna ajaloolised ja praegused eluhooned ning on sarnaselt teiste lähimate hoonetega kavandatud mere ja riigimaantee vahelisele maa-alale.

Planeeritud Tallinna mnt 31 maaüksuse hoonestusalad ja juurdepääsutee paiknevad riigimaantee lähedal, mistõttu nii Tallinna mnt 31 maaüksusele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda. Samuti erinevate krundi sihtotstarvete planeerimisega ja sellele järgnevale eelduslikule kasutusele, soodustatakse loodussõbralikuma keskkonna tekkimist senise tootmismaa arvelt.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Virtsu alevikus asuvat Tallinna mnt 31 (katastritunnus 43001:001:0884, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 85692 m², registriosaga nr. 1249632) maaüksust.

Maapind Tallinna mnt 31 maaüksusel on küll tasane, kuid langeb ühtlaselt mere suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 1,7...2,8 m/abs maa-ala idapoolsel küljel kuni 0,0...0,5 m/abs maa-ala läänepoolsel mererannal, st. kõrguste vahe ca 226 m peale on ca 2,3 m.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel asub planeeringuala vähesel määral Väinamere hoiualal (Läänemaa) ning Natura 2000 Väinamere linnualal ja Natura 2000 Väinamere loodusala (maaüksuse läänepoolne serv lõikub mõnedes kohtades). Planeeringuala ei asu rohelise võrgustiku alal.

Planeeringuala asub osaliselt Virtsu üleujutusriskiga alal ja sellele ulatuvad Väinamere veekaitsevöönd, ranna ja kalda ehituskeelu ning piiranguvöönd. Olemasolev hoonestus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis.

Teadaolevalt muinsuskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad. Alal paikneb pärandkultuuri objekt Virtsu kalatehase vana veetorn (nr 430:PNL:001).

Planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Maa-ameti andmetel on Tallinna mnt 31 maaüksuse kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 2494 m², õuemaa 83116 m² ja muu maa 82 m².

Planeeringuala piirneb põhjas Matsalu Veevärk AS Virtsu aleviku reoveepuhastiga, kirdest hoonestatud ärimaa maaüksustega, edasi põhjasuunas asuvad rannaga piirnevad elamumaa maaüksused. Planeeringualast idas teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteed asuvad elamumaa maaüksused, lõunas hoonestamata loodusliku rohumaa maaüksus.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, september 2023)

1.5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal asuvad endise Virtsu Kalatehase toomishooned ja veel mitmed endise kolhoosiaegsete allasutuste hooned: konservitsehkh koos laboratooriumiga, plekitsehkh, rookimistsehkh, valmiskaubaladu, katlamaja, külmhoone, ehitusosakond, puidutsehkh, biopuhasti ja kontor ning ning Virtsu Vanasadama kai.

Tootmismaa sihtotstarbega Tallinna mnt 31 maaüksus on varasema tootmistegevuse katkemise tõttu osaliselt kasutusest väljas. Planeeringust huvitatud isiku soovil kavandatakse planeeringuala kruntidele erivaid sihtotstarbeid, et maa-ala oleks atraktiivse kasutusega nii ettevõtjale, elanikule kui külalisele.

1.5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjast Tallinna mnt 35b maaüksusega (tunnus 19502:003:0135, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%, pindala 7629 m²), kirdest Tallinna mnt 33b maaüksusega (tunnus 43001:001:0885, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 5601 m²), idast 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee maaüksusega (tunnus 19502:003:1090, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 77437 m²), Tallinna mnt 33a maaüksusega (tunnus 19502:003:0720, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 1148 m²), Tallinna mnt 33 maaüksusega (tunnus 19502:003:0160, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1541 m²), kagust 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L5 maaüksusega (tunnus 19502:003:0264, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 279 m²), lõunast Tallinna mnt 31a maaüksusega (tunnus 19502:003:0562, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 32743 m²) ning läänest Suure väinaga.

1.5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Tallinna mnt 31 maaüksus külgneb ida poolt riigiteega 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, millelt on olemasolev mahasõit maaüksusele. Planeeringualale nähakse ette olemasoleva mahasõidu likvideerimine ja ligipääsuks uue mahasõidu rajamine.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub planeeringuala kirdenurgast ca 50 m kaugusel riigimaantee servas.

1.5.5 Olemasolev tehovarustus

Planeeringualal kulgevad 10 kV maakaabelliinid ja 0,4 kV maakaabelliinid, side maakaabelliin, lokaalne 0,4 kV õhuliin tänavalgustuse mastidega, lokaalsed vee-, kanalisatsiooni ja sajuvete torustikud.

1.5.6 Kehtivad piirangud

1.5.6.1 Kehtivad piirangud:

- Hanila valla üldplaneering (kehtestatud 17. detsember 2003. a.);
- Väinamere hoiuala (Läänemaa), registrikood KLO2000241 (maaüksuse läänepoolne serv lõikub mõnedes kohtades);
- Natura 2000 Väinamere linnuala, registrikood RAH0000133 (maaüksuse läänepoolne serv lõikub mõnedes kohtades);
- Natura 2000 Väinamere loodusala, registrikood RAH0000605 (maaüksuse läänepoolne serv lõikub mõnedes kohtades);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: Hink (*Cobitis taenia*), registrikood: KLO9120954;
- Kallasrada (laius on laevatatavatel veekogudel 10 m, lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist);
- Ranna või kalda piiranguvöönd (laius on Väinamere rannal 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest 200 m);
- Ranna või kalda veekaitsevöönd (ulatus Väinamerel 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest on 20 m);
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd (laius on alevikus selgelt piiritletaval tiheasustusel 50 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest);
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd (pinnases ja looduslikus kivil paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest);
- Risti - Virtsu - Kuivastu - Kuressaare tee kaitsevöönd (tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m);
- Korduv ülejutusala, kattuv pindala: 5127.27 m²;
- Puurkaevu, ID: PRK0013948, veehaarde sanitaarkaitseala (ulatus 50 m);
- Puurkaevu, ID: PRK0013953 (veehaarde sanitaarkaitseala ulatus 50 m);
- Kalakonservi:(Lihula) alajaam (alajaamade ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele seadmest);
- Külma:(Lihula) alajaam (alajaamade ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele seadmest);
- 10 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 m selle projektsioonist);
- Sidekanalisatsioon, ELA SA (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- Side maakaabelliin, Telia Eesti AS (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge).

1.5.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõiguseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Enne krundi müüki seada krundi läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
5. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
6. Krunte läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
7. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.
8. Positsioon 27 krundi tänavale ja parklatele seatakse avalikku kasutusse määramise vajadus.
9. Positsioon 13, Positsioon 15 ja Positsioon 16 krunte läbivale teele seatakse avalikku kasutusse määramise vajadus.
10. Positsioon 11 ja Positsioon 15 kruntide maa-alale seatakse avalikku kasutusse määramise vajadus.
11. Positsioon 3, Positsioon 4, Positsioon 5, Positsioon 6, Positsioon 7, Positsioon 11, Positsioon 13, Positsioon 15, Positsioon 16 ja Positsioon 22 krunte läbivale planeeritud rannapromenaad (jalgteele) seatakse avalikku kasutusse määramise vajadus.
12. Positsioon 17, Positsioon 18 ja Positsioon 19 krunte läbivale perspektiivne rannapromenaad (jalgteele) seatakse avalikku kasutusse määramise vajadus.
13. Maaüksus asetseb Väinamere hoiuala (Läänemaa), kus tuleb arvestada kaitse-eeskirjast tulenevate kitsendustega.
14. Majandustegevuses tuleb lähtuda Natura 2000 Väinamere linnu-, loodusala kehtivatest nõuetest, kohustustest ja piirangutest.
15. Maaüksuse rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.
16. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.

1.5.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala külgneb põhjast 12. juuni 2002. a. kehtestatud „Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 ja 35 kruntide vahelise ala (reoveepuhasti) detailplaneeringuga“, mille esmane eesmärk oli Virtsu aleviku reoveepuhasti rajamine. Tänapäevaks on reoveepuhasti rajatud.

Planeeringuala külgneb idast 17. detsember 2002. a. kehtestatud „T-10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee Virtsu aleviku lõigu km 65.700-76.450 detailplaneeringuga“.

1.5.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärgiks tootmismaa sihtotstarbega Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse sihtotstarbe muutmine, maaüksuse jagamine kahekümne kaheksaks (28) krundiks, kruntide ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja taristuga varustatuse lahendamine ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuga soovitakse Tallinna mnt 31 maa-ala jagada 7 tootmishoone ja ladude maa, 1 sadama, 3 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone, 1 majutushoone, 1 üksikelamumaa, 1 turismi-, matka- ja väljasõidukoha, 1 kultuuri- ja spordiasutuse, 1 tee- ja tänavamaa ja 1 parkimisehitismaa krundiks. Väljaspool sadama krundi asuv mereäärne maa ala soovitakse kasutusele võtta avaliku kasutusega üldkasutatava puhketsoonina.

1.6 PLANEERINGUETTEPANEK

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine keskkonda - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud asustumustrit - hoonete, teede, rohumaade omavahelist paigutust ning asustustüüpi (sumb-, ahel-, rida-, hajaküla). Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle.

Planeeringualale on kavandatud endise kalatööstuse hoonete ja rajatiste baasil mitme kasutusotstarbega maa-ala. Planeeringuala tuumosa jääb kasutusse senisel viisil tootmismaana, osaliselt lisanduvad tootmismaa asemele ärimaa ja üldkasutatava maa otstarbega maaüksused, planeeringuala põhja ja lõunaossa elamumaa krundid (planeeringualast põhjas ja idas asub elamute piirkond). Planeeringuga nähakse ette sadamamaa otstarve ajaloolise Virtsu vanasadama osas.

Vanasadam on kasutusel paatide, sealhulgas merepääste aluste, hoidmiseks ja veeskamiseks. Vanasadam on väike, selle kasutuse iseloomu ei ole kavas muuta, samuti ei plaanita sadamat kasutada matkade ja väljasõitude korraldamiseks kaitstavatele aladele.

Käesoleva detailplaneeringuga on täpsustatud sadama maa Positsioon 13 krundi lahendust.

Rekonstrueeritav betoonkai ja selle laiendus ja kaitsemuul on näidatud Põhijoonisel. Kaitsemuuli täpne suurus ja mõõtmed ning sadama kaikohtade arv täpsustatakse sadama ehitusprojektis. Planeeritud betoonkaide ja selle laienduse äärde on planeeritud rajada kaikohad ca 5 väikelaevale pikkusega kuni 12 m ning ujuvkaide äärde on planeeritud rajada kaikohad ca 28 väikelaevale pikkusega kuni 8 m.

Veepeegli pinnalt on sadamabasseini süvendatavat maa-ala ca 8800 m².

Sadama maa krundi moodustavad Positsioon 13 krunt ja sellega perspektiivselt liidetavad sadamarajatiste alused maa-alad. Plaanil kujutatud ruumilahendus on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Krundi piiri merepoolne piiriettepanek on põhimõttelise eesmärgiga. Piiri täpne kulgemine ja krundi pindala täpsustatakse peale sadamarajatiste väljaehitamist ning täiendavate katastrimõõdistamise toiminguid.

Endise kalatööstuse puhastusseadmed ja masuudimahutid likvideeritakse. K.MET AS tellimusel on EcoPro AS poolt 2022. a. koostatud „Virtsus Tallinna mnt 31 keskkonnaohtlike objektide likvideerimine, masuudipumpla lammutuse eelprojekt“ töö nr. 1-2022. Keskkonnaohu likvideerimise ja lammutusprojekt on koostatud Tallinna mnt 31 kinnistul keskkonnaohtlike jäätmete likvideerimise ja masuudihoidla lammutamise läbiviimiseks. Täna on töö tehtud ja reostusohu kõrvaldatud.

1.6.1 Krundijaotus

Planeeringu eesmärgiks on Tallinna mnt 31 maaüksuse kruntimine 11-ks elamumaa krundiks, 8-ks tootmismaa krundiks, 5-ks ärimaa krundiks, 2-ks transpordimaa krundiks ning 2-ks üldkasutatav maa krundiks ning määrata uutele elamumaa, tootmismaa, ärimaa ja üldkasutatav maa kruntidele ehitusõigused ning hoonestusalad.

1.6.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	3491	Tankla ja teenindushoone maa, ÄH 50%, Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 50%	Ärimaa 100%
2.	Positsioon 2	1296	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
3.	Positsioon 3	1321	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
4.	Positsioon 4	1760	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
5.	Positsioon 5	2000	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
6.	Positsioon 6	2297	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
7.	Positsioon 7	6302	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%
8.	Positsioon 8	1699	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%
9.	Positsioon 9	1978	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%
10.	Positsioon 10	2056	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%
11.	Positsioon 11	2138	Turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, PT 100%	Üldkasutatav maa 100%
12.	Positsioon 12	1839	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%
13.	Positsioon 13	2822	Sadama maa, LS 100%	Tootmismaa 100%

14.	Positsioon 14	2011	Majutushoone maa, ÄM 100%	Ärimaa 100%
15.	Positsioon15	5457	Kultuuri- ja spordiasutuse maa, ÜK 100%	Üldkasutatav maa 100%
16.	Positsioon 16	2214	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 100%	Ärimaa 100%
17.	Positsioon 17	2200	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
18.	Positsioon 18	4018	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
19.	Positsioon 19	3350	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
20.	Positsioon 20	1869	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
21.	Positsioon 21	1956	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
22.	Positsioon 22	1999	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
23.	Positsioon 23	1613	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%
24.	Positsioon 24	12205	Tootmishoone maa, TT 100%	Tootmismaa 100%
25.	Positsioon 25	2230	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 100%	Ärimaa 100%
26.	Positsioon 26	1950	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 100%	Ärimaa 100%
27.	Positsioon 27	8542	Tee ja tänava maa-ala, LT 90% Parkimisehitise maa, LP 10%	Transpordimaa 100%
28.	Positsioon 27	2705	Parkimisehitise maa, LP 100%	Transpordimaa 100%
29.	Positsioon 29	247	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 100%	Ärimaa 100%

1.6.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

1. Planeeringuala suurus - 85692 m²
2. Suurim ehitisealune pind - 21970 m²
3. Suurim rajatisealune pind - 300 m²
4. Planeeritud maaüksusi - 1
5. Planeeritud krunte - 29
6. Planeeritud ehitusõigusega krunte - 27

1.6.2 Krundi ehitusõigus

1.6.2.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 4 (2 ärihoonet, 1 tanklahoone, 1 tankla varikatus)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 700 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1040 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 700 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 10,0 m kaubandus- või ärihoonel
	- 5,0 m tanklahoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0 ärihoonel
	- 1 / 0 tanklahoonel
Katused:	kalded - 0° - 45°

	materjalid	- katusekivi, värvitud eterniit, rullmaterjal, värvitud plekk (katusekivi immitatsioon ei ole lubatud) Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
Välisseinad	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Nähtav sokliosia		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk - kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 200 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 370 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul 35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°) 0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.3 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 200 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 370 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul 35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°) 0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.4 Planeeritud Positsioon 4 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 üksiklamu)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 140 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 260 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 140 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksiklamul
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksiklamul 35° - 45° 2. kordsel üksiklamul (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksiklamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.5 Planeeritud Positsioon 5 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 200 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 370 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksiklamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksiklamul 35° - 45° 2. kordsel üksiklamul (abipinnal lubatud 0° - 45°) 0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksiklamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.6 Planeeritud Positsioon 6 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksiklamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 200 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 370 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksiklamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksiklamul 35° - 45° 2. kordsel üksiklamul (abipinnal lubatud 0° - 45°) 0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud),

		puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.7 Planeeritud Positsioon 7 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 tootmishoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 2600 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 3400 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 2600 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 10,0 m või olemasolev kõrgus
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 1 (osaliselt 2) / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.8 Planeeritud Positsioon 8 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 tootmishoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 450 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 900 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 450 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.9 Planeeritud Positsioon 9 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 tootmishoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 1300 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 2600 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 1300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.

	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk
Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.10 Planeeritud Positsioon 10 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 tootmishoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 950 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 1900 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 950 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 11,0 m või olemasolev kõrgus
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk
Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.11 Planeeritud Positsioon 11 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil		- 3 (kuni 3 avaliku kasutusega rajatist või rajatistekogumit: näiteks mänguväljak, väljõusaal vms.)
Lubatud suurim rajatisealune pind		- 200 m ² rajatisealune pind
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 5,0 m

1.6.2.12 Planeeritud Positsioon 12 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 tootmishoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 800 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 1600 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 800 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk
Nähtav sokliosa		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.13 Planeeritud Positsioon 13 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 sadamahoone ja 1 sadama abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 300 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 500 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m sadamahooneel
		- 6,0 m sadama abihooneel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0 sadamahooneel
		1 / 0 sadama abihooneel
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud),

		puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- sadamahooneel - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihooneel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk
Nähtav soklios		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Kaide lubatud suurim ehitusealne pind		- 800 m ²
sh. olemasoleva kai ehitusealne pind		- 300 m ²
Planeeritud betoonkaid, sh. olemasolev betoonkai		- 230 jm.
Planeeritud kivimuuli lubatud ehitisealne pind		- 700 m ²
Planeeritud uue betoonkai kivimuulil pikkus		- 50 jm.
Planeeritud slipp		- 150 m ²

Sadamarajatised (sh. teisaldatavad) ja kaidekohtade spetsifikatsioonid täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Lubatud on projekteerida ja rajada täiendavad sadamarajatisi, tagamaks sadama funktsioneerimise (nt. sadama tankla, piilsiveemahuti jm.).

Merre ulatuvate rajatiste veealused osad paiknevad sadama akvatooriumil.

Sadama alal ei laiene kehtestatud üldplaneeringu järgne kehtiv ranna ja kalda ehituskeeluvöönd sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele. Sadamal kui veeliikluse objektile ei ole keelatud majandustegevus ka veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist (Looduskaitseadus § 39).

1.6.2.14 Planeeritud Positsioon 14 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 majutushoone)
Lubatud suurim ehitisealne pind		- 500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 1500 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 11,0 m või olemasolev kõrgus
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 3 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav soklios		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.15 Planeeritud Positsioon 15 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 rannahoone)
Lubatud suurim ehitisealne pind		- 1350 m ²
Lubatud suurim rajatisealne pind		- 100 m ² rajatisealne pind
Lubatud suurim suletud brutopind		- 2030 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 1350 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse

	tüüp	integreeritud päikesepaneelid.
Välisseinad		- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Nähtav sokliosia		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.16 Planeeritud Positsioon 16 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 ärihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 330 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 610 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 330 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.17 Planeeritud Positsioon 17 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 300 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 550 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksikelamul
		- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul
		35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°)
		0° - 45° 1. kordsel abihoonel
		35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus
		abihoonel - viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.18 Planeeritud Positsioon 18 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 200 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 370 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksikelamul
		- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul
		35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°)

		0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.19 Planeeritud Positsioon 19 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 200 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 370 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 200 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul 35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°) - katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.20 Planeeritud Positsioon 20 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 250 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 460 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 250 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul 35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid	0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°) - katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus

Välisseinad	- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.21 Planeeritud Positsioon 21 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 250 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 460 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 250 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul 35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°) 0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad	- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.22 Planeeritud Positsioon 22 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 250 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 460 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 250 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul - 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 0° - 45° 1. kordsel üksikelamul 35° - 45° 2. kordsel üksikelamul (abipinnal lubatud 0° - 45°) 0° - 45° 1. kordsel abihoonel 35° - 45° 2. kordsel abihoonel (abipinnal lubatud 0° - 45°)
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamul - viilkatus, lamekatus, pultkatus abihoonel- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Välisseinad	- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.23 Planeeritud Positsioon 23 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 1 (1 tootmishoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 1000 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0

Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
Välisseinad	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Nähtav sokliosa		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud - kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.24 Planeeritud Positsioon 24 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 tootmishoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 7500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 11500 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 7500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 11,0 m või olemasolev kõrgus
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal, veetornil lubatud puitkatus (sh. sindel). Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
Välisseinad	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Nähtav sokliosa		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk - kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.25 Planeeritud Positsioon 25 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 2 (2 kaubandus- või ärihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 1500 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 2500 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 1500 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 10,0 m kaubandus- või ärihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud), puitkatus (sh. sindel), rullmaterjal. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
Välisseinad	tüüp	- viilkatus, lamekatus, pultkatus
Nähtav sokliosa		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud - kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.26 Planeeritud Positsioon 26 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (1 kaubandus- või ärihoone)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 800 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 1600 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 800 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 10,0 m kaubandus- või ärihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 2 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus-

		lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), puitkatvus (sh. sindel), rullmaterjal.
		Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatvus, lamekatvus, pultkatvus
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat

1.6.2.27 Planeeritud Positsioon 29 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil		- 1 (veetorn)
Lubatud suurim ehitisealune pind		- 20 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind		- 100 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind		- 20 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)		- 16,0 m või olemasolev kõrgus
Hoonete lubatud suurim korruselisus		- 5 / 0
Katused:	kalded	- 0° - 45°
	materjalid	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (loodus- lähedase tooniga, katusekivi immitatsioon ei ole lubatud), rullmaterjal, veetornil lubatud puitkatvus (sh. sindel). Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp	- viilkatvus, lamekatvus.
Välisseinad		- puit, kivi, osaliselt klaas, krohv, plekk.
Nähtav sokliosia		- kivi, betoon, krohv.

1.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Käesolev planeeringuala on jagatud 7-ks tootmishoone maa, 1-ks sadama maa, 4-ks kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa (sh. 1 tankla ja teenindushoone maa), 1-ks majutushoone maa, 11-ks üksikelamu maa, 1 turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, 1-ks kultuuri- ja spordiasutuse maa, 1-ks tee ja tänava maa-ala ja 1 parkimisehitise krundiks. Väljaspool sadama krundi asuv mereäärne maa ala soovitakse kasutusele võtta avaliku kasutusega üldkasutatava puhketsoonina.

Tootmis-, kaubandus- ja teenindushoone maa kruntidele on valdavalt määratud ehitusõigus ühe hoone rajamiseks ning kõigile üksikelamu maa kruntidele on seatud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid, välja arvatud ranna ehituskeeluvööndisse jäävas osas, kus ehitustegevus ja maastikukujundus peab olema kooskõlas Looduskaitseadusega. Nii olemasolevate kui uute hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega. Kruntidele märgitud hoonestusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritaval alal ja selle looduslikest tingimustest. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Soovitav on paigutada hoonestus nii, et säiliks rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritaval alal.

Igale krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt kruntide suurusdest kohustuslike ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema krundidel näidatud hoonestusaladel.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Erinevus hoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Üksikelamute ja nende abihoonete välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud või muud moodi töödeldud voodrilaud), osaliselt kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Tootmis-, kaubandus- ja teenindushoone maa välisviimistluseks on eelistatud kivi, plekk, puit ning osaliselt klaas.

Käesolev planeeringuala ei asu radooniohtlikul alal, vaid normaalse radoonisisaldusega alal. Radooniohtlikud alad Eestis on ära määratud EVS Standardis 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Madala ja normaalse radoonisalsusega pinnase puhul ei ole nõutavad spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed, kuid kõrge või ülikõrge puhul on nõutavad.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehooned on lubatud rajada ainult üksikelamu kruntidel ning nende rajamisel ei ole selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestatud planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Alla 20 m² väikehooneid on lubatud raja kuni 2 tükki ühe üksikelamu krundi kohta.

Planeeringualal asub pärandkultuuri objekt Virtsu kalatehase vana veetorn (nr. 430:PNL:001). Arhitektuurilise ja ruumilise lahenduse koostamisel tuleb arvesse võtta pärandkultuuri säilitamise võimalikkust maksimaalses ulatuses.

1.6.4 Piirde

Kavandatud ehitusõigusega krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Täiendavate piirete kavandamisel eelistada piiretena kivi-, metall- ja puitaedu või haljaspiret. Piirde lubatud kõrgus on ärimaa ja elumumaa kruntidel kuni 1,6 m maapinnast ning tootmismaa kruntidel kuni 2,0 m. Läbipaistmatuid aedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, näiteks müratõkkeks või ohutuse tagamiseks. Rannapoolsel küljel on piirdeaia rajamine lubatud kuni kallasrajani või avalikku kasutusse määratud planeeritud promenaadini (jalgteeni). Kallasraja sulgemine, sh. piirdeaiaga, on keelatud.

Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

1.6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 10 Virtsu-Kuivastu-Kuessaare km 65,85-66,34.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeringulahendus näeb ette planeeringualale olemasoleva ristumiskoha rekonstrueerimist: olemasolev mahasõit likvideeritakse ja uus juurdepääs planeeringualale on kavandatud ca 55 m põhja pool riigitee km 66,105 rajatava ristmiku kaudu. Vajalik on käsitleda ristmiku väljaehitamise (riigitee ümberehitamise) kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses.

Transpordiamet korraldab riigiteede projekteerimist, sh. liiklusohutusele avalduva mõju hindamist, ehitamist ja omanikujärelevalvet, millega seotud kulud tuleb tasuda Huvitatud isikul.

Detailplaneeringu koostamisel on koostööd tehtud T-Konsult OÜ-ga, kus on ja analüüsitud planeeringuala siseste planeeritud sõidu- ja kõnniteede ruumivajadust ning ohutut liiklulahendusi. Koostöö käigus koostati Tallinna mnt 31 detailplaneeringu liikluse mõju arvutus ning planeeringualale riigimaanteelt uue ligipääsu ristmiku joonis ja planeeringuala ligipääsu ja teedevõrgu joonis, mis on lisatud detailplaneeringu lisamaterjalide juurde. Planeeringulahendusele on kantud välja töötatud riigimaantee ristmikulahendus, korrigeeritud on planeeritud sõiduteede pöörderaadiusi ja katendi laiusi ning põhitäna äärde on planeeritud kõnnitee.

Planeeringuala sõiduteede projektkiiruse lähtetase on 30 km/h, millele vastavalt on planeeritud teede parameetrid: põhitäna katend 6,0 m laiune, juurdepääsu täna katendid 4,5 laiused ja juurdepääsute katend 3,5 m laiused.

Põhitäna äärde planeeritud kõnnitee katendi laius on 2,0 m ja rannapromenaadi katendi laius on 2,0 m.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigimaantee asulasise täna kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m (riigitee asulasise täna kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 3. Arvestades olemasoleva hoonestusjoonega kavandada hoonestusalad vähemalt 11,0 m kaugusele äärmise sõiduraja välimisest servast. Üksikelamud on planeeritud väljapoole riigitee kaitsevööndit (sh. on arvestatud, et ristmiku planeerimisel võib kaitsevööndi piir muutuda).

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek mitteelukondlike abihoonete kavandamiseks elumumaa kruntidel minimaalselt 20,0 m kaugusele riigitee katte servast tingimusel, et kõik uued elukondlikud hooned ehitatakse 30,0 m kaugusele riigitee katte servast ja ärimaa kruntidel minimaalselt 11,65 m kaugusele riigitee katte servast.

Lääne maakonnaplaneering 2030+ on kajastatud Suure väina (Saaremaa) püsiühenduse Virtsu alevikus maismaale ulatava trassikoridori alternatiivid põhimõtteliste asukohakoridoridena. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 4.1.1. „Maanteed“ on kirjeldatud, et Virtsu vana kalatööstuse territooriumi läbiva ja Viirelaiu trassi alternatiivi koridoride laiuks on 100 m, mis võimaldab silla rajamist. Maakonnaplaneeringu kaardile kantud Suure väina püsiühenduse põhjapoolseima

trassi koridor asub planeeringuala põhjapiirist ligikaudu 300 m kaugusel. Lõunapoolsed alternatiivsed trassikoridorid kattuvad planeeringuala idapiiril asuva Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaanteege nr 10.

Hanila valla üldplaneeringu seletuskirjas käsitletakse Suure väina (Saaremaa) püsiühendust võimaliku silla asukoha ja selleni ulatava tee trassi (Risti Virtsu Kuivastu Kuressaare põhimaantee nr 10 ja selle pikendus Majaka tn ja Mere pst vahelisele alale) osas Virtsu alevikus. Üldplaneeringuga on reserveeritud tee trassikoridor, mille sisaldab 50 m kaitsevööndit mõlemal pool teed. Arvestades Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaanteel võimaliku liikluse intensiivistumisega ja sellest tuleneda võiva tee laienemise vajadusega on kummalegi poole teed üldplaneeringus määratletud 250 m laiune mõjuvöönd, milles kavandatavate tegevuste puhul on oluline arvestada teelt tuleneva saaste ja müraga ning vajadusel hinnata keskkonnamõjusid ja näha ette leevendusmeetmed.

Planeeringuala asub Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu, algatatud Vabariigi Valitsuse 18.06.2020 korraldusega nr 213 planeeringualal. Planeeringuala suurus on 9200 ha.

Planeeringualaga külgneva riigitee läänepoolses küljes asub kergliiklustee, millelt on planeeritud juurdepääsud kõnniteele ja rannapromenaadile (jalgteele). Planeeringuala sisesele tänavamaale põhisa serva on planeeritud (kergliikuse) kõnnitee. Nii kõnnitee kui rannapromenaadi arvestuslik katendi laius on 2,0 m.

Sõiduautode parkimine on lubatud iga krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on olemasoleva mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 15 m x 105 m (15 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 105 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeaäred. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm. rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lõige 2). Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, mida tuleb arvestada kõrghaljastuse planeerimisel ning vajadusel müratõkete rajamisel. Külgnähtavus on sõiduteega külgnev ala, kus ei tohiks paikneda nähtavust piiravaid ehitisi. Kogu planeeringuala ulatuses tuleb riigimaanteega külgneval alal tagada külgnähtavus, sõltuvalt riigimaantee projektkiirusest 50 km/h on see 10 m (lähtetase rahuldav).

Joonistel on näidatud planeeringualal ja selle lähialal paiknevad olemasolevad, varem projekteeritud ja planeeritud tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Riigitee maal asuvad varem projekteeritud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassid („Skepast&Puhkim OÜ töö nr. 2019_0092 - Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni projekteerimine põhiprojekti staadiumis Lääneranna vallas“) ning uutest tehnovõrkudest on planeeritud 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee ja Tööstuse tänava ristmiku lähedale sidevalguskaabli trass. Riigimaanteega ristuv planeeritud sidevalguskaabli trass tuleb rajada kinnisel meetodil, suundpuurimise teel. Kui projekteerimisel peaks selguma täiendav vajadus riigiteega ristuva tehnovõrgu paigaldamiseks, tuleb selle paigaldamisel järgida sama põhimõtet.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist. Transpordiamet ei võta Planeerimiseseadus § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab planeeringust huvitatud isik arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Planeeritud krundi krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile või projektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

1.6.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnoorkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnoorkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfaltitükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.6.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete ärajuhtimine hoonetest ja naaberkrundidelt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoonete, teede ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoonete täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning krundidele projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused/sügavused.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

1.6.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ kehtivast redaktsioonist, tootmishoonete projekteerimisel lähtuvalt EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-5:2014 „Ehitise tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“.

Planeeritud üksikelamud ja nende abihooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamutel ja sellega võrdsustatud hoonel I kasutusviis.

Positsioon 14 krundil rekonstrueeritav majutushoone on kolmekorruseline ja kõrgusega kuni 11,0 m. Hoone kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP1 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on majutushoonetel II kasutusviis.

Positsioon 26 ja 27 kruntide kaubandus- ja teenindushooned on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 10,0 m. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP2 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on IV kasutusviis.

Tootmishooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 11,0 m. Tootmishoonete minimaalne tuleohutusklass on TP2 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on VI kasutusviis. Kui hoone rekonstrueerimisel selgub, et hoone projektlahendus on kõrgem kui 9 m, tuleb tõsta hoone tulepüsivuse klassi TP1-le.

Positsioon 1 krundil rekonstrueeritav kaubandus- ja teenindushooned on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 10,0 m. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on kaubandus- ja teenindushooned (sh. tankla kauplusehoone) IV kasutusviis ja tanklal VI kasutusviis. Planeeringulahenduse on koostatud arvestusega, et tankla ei ole ohtliku ettevõtte kategoorias. Projekteerimise staadiumis lubatud kütuste vähendamine või suurendamine ning vajadusel ohtliku ettevõtte kategooria kasutamine eeldusel, et ehitusprojekti raames koostatakse riskianalüüs, selle kokkuvõttes väljatoodud tingimused on täidetavad ja ehitusprojekt koosõlastatakse Päästametiga. Tankla territooriumil ei ole lubatud ladustada põlevmaterjali lahtiselt.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

1.6.9 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga avalikku kasutusse määramise vajadus planeeritud Positsioon 27 ja Positsioon 28 kruntide teedele ja parklatele. Samuti on avalikku kasutusse määramise vajadus planeeritud Positsioon 13, Positsioon 15 ja Positsioon 16 krunte läbivale teele.

Planeerimislahenduse elluviimise eelduseks on maaomanike ja kohaliku omavalitsuse kokkulepe Positsioon 27 krundi üle andmiseks kohalikule omavalitsusele. Seoses krundi üleandmisega kohalikule omavalitsusele, puudub vajadus juurdepääsuservituudi määramiseks seda kasutavate planeeritud kruntide kasuks, sest sellega tekib juurdepääs avalikus kasutuses olevalt teelt.

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus

Maa-ameti kaardirakenduse „1:400000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Matsalu Veevärk AS „Tehnilised tingimused nr LR/195“ alusel (uued taotlemisel).

Tallinna mnt 31 olemasolevad VK-kommunikatsioonid on amortiseerunud ning Vee-ettevõtte ei luba amortiseerunud torustikke kasutusse kinnistustorustikena ja tänavatorustikena. Amortiseerunud ja tööst välja jäävad VK-kommunikatsioonid (torustikud, kaevud, mahutid, pumplad, puurkaevud) tuleb likvideerida.

Lääneranna Vallavalitsuse tellimisel projekteeriti 2019 aastal Lääneranna vallas Virtsu alevikus Tallinna mnt äärde VK-kommunikatsioonid - „Skepast&Puhkim OÜ töö nr. 2019_0092 - Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni projekteerimine põhiprojekti staadiumis Lääneranna vallas“. Eelnimetatud Projekti Virtsu aleviku osa ei ole välja ehitatud.

Planeeringuala ühendamiseks Virtsu aleviku ÜVK torustikega on kaks lahendusvarianti:

- Kui Planeeringuala moodustatavad kinnistud jäävad eraomandusse ja VK-trasse ei anta üle Vee-ettevõttele, tuleb projekteerida, välja ehitada ja Vee-ettevõttele tasuta üle anda VK-tänavatorustikud (kuni Tallinna mnt 31 kinnistu piirini) ja liitumispunktid (Tallinna mnt 31 kinnistu piirile rajatavad tarbevee- ja reovee veemöödukaevud).
- Kui Planeeringuala moodustatavad tänava maa-alad antakse üle Kohalikule omavalitsusele ning tänava maa-alale rajatavad VK-torustikud antakse tasuta üle Veeettevõttele: tuleb projekteerida ja välja ehitada VK tänava- ning liitumistorustikud. Iga kinnistu jaoks tuleb välja ehitada eraldi VK-liitumispunktid.

Planeeringuala Projekti koostamisel arvestada Skepast&Puhkim OÜ Töö nr 2019_0092 Virtsu aleviku Projektlahendusega. Eelnimetatud Projekteerimistöoga seondult tuleb Planeeringuala projekteerimistöodel arvestada vähemalt alljärgnevaga:

- Koostatud projekt nägi ette Tallinna mnt rajatava veetorustiku ringistamise Vee tn olemasoleva PE De 63 veetoru ja Vee tn 7 Puurkaevu ning Kase tn liinil oleva PE De63 veetoru vahel. Sõltuvalt Planeeringuala veevajadusest dimensioneerida ja projekteerida veetorustikud.
- Virtsu aleviku veevarustuse tagab Kaare tn 10 puurkaev ja veetöötus. Kuna Planeeringualaga liitub palju kinnistuid, tuleb Projektis ette näha ja arvestada Kaare PK veetöötuse ümberehitusega.

Veevarustuse tehnilised tingimused:

1. Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 kinnistu jaoks ei ole rajatud vee liitumispunkti ja kinnistu ei ole ühinenud ühisveevärgiga.
2. Veevärk projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk“ ja „EVS 835:2022 Hoone veevärk“.
3. Veetorustikud projekteerida ja ehitada PE torudest PN10.
4. Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt.
5. Toruühendustes kasutada ainult keevisliitmikke. Mehaaniliste liitmike kasutamine on keelatud.

6. Rajatavale veetorstikule tuleb teostada survekatse. Torustikud peab vastu pidama survele vähemalt 10 bar-i.
7. Kõikidele tänava ristmikule või hargnemiskohtadele projekteerida sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kaepaga (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50cm).
8. Kõikide moodustatavate kinnistute jaoks (kus nähakse ette VK-teenuse kasutamisevõimalus), projekteerida ja kinnistu piirile tänava maa-alale paigaldada liitumistorule sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) koos teleskoopse spindlipikenduse ja kaepaga (40t sõiduteekape; kape alune hülsstoru max pikkusega 50cm).

Tänava maa-alale rajatavate VK-torustike ning liitumispunktide ehitus tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega (Lääneranna Vallavalitsus).

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud Kokkulepe/projekt esitada kooskõlastamiseks Vee-ettevõttele enne ehitustööde algust.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisene vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Positsioon 3 krundil asuv puurkaev nr. PRK0013953, Positsioon 4 krundil asuv puurkaev nr. PRK0013948 ja Positsioon 22 krundil asuv puurkaev nr. PRK0013919 jäävad kasutusse kastmisvee kaevudena. Hooldusala on puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas. Hooldusala ulatus on 10 m. Hooldusala on puurkaevu või puurauku ümbritsev maa- või veeala, kus põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; karjatamine; ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht; reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuuna paigutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; kalmistu rajamine; jäätmete käitlemine ja maavara kaevandamine.

Juhul kui puurkaevu ei plaanita hilisemal detailplaneeringu realiseerimisele kasutada, tuleb ette näha puurkaevu likvideerimine.

Positsioon 29 krundil asuv puurkaev nr. PRK0013918 on likvideeritud ja seda enam kasutusse ei võeta (kaardiobjekt on arhiveeritud Eesti Looduse Infosüsteemis EELIS, <https://otsi.eelis.ee/PRK0013918>)

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);

1.7.2 Tuletõrjevareustus

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada alates 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee riigimaanteelt mahasõiduga Positsioon 27 krundile planeeritud juurdepääsutee. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Veevõtukoha rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikaaastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s, mis on tagatud 3 tunni jooksul. Tankla arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik veevooluhulk on vähemalt 5 l/s. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

1.7.3 Reoveekanalatsioon

Maa-ameti kaardirakenduse „1:400000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Matsalu Veevärk AS „Tehnilised tingimused nr LR/195“ alusel (uued taotlemisel).

Tallinna mnt 31 olemasolevad VK-kommunikatsioonid on amortiseerunud ning Vee-ettevõtte ei luba amortiseerunud torustikke kasutusse kinnistutorustikena ja tänavatorustikena. Amortiseerunud ja tööst välja jäävad VK-kommunikatsioonid

(torustikud, kaevud, mahutid, pumplad, puurkaevud) tuleb likvideerida.

Lääneranna Vallavalitsuse tellimisel projekteeriti 2019 aastal Lääneranna vallas Virtsu alevikus Tallinna mnt äärde VK-kommunikatsioonid - „Skepast&Puhkim OÜ töö nr. 2019_0092 - Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni projekteerimine põhiprojekti staadiumis Lääneranna vallas“. Eelnimetatud Projekti Virtsu aleviku osa ei ole välja ehitatud.

Planeeringuala ühendamiseks Virtsu aleviku ÜVK torustikega on kaks lahendusvarianti:

- Kui Planeeringuala moodustatavad kinnistud jäävad eraomandusse ja VK-trasse ei anta üle Vee-ettevõttele, tuleb projekteerida, välja ehitada ja Vee-ettevõttele tasuta üle anda VK-tänavatorustikud (kuni Tallinna mnt 31 kinnistu piirini) ja liitumispunktid (Tallinna mnt 31 kinnistu piirile rajatavad tarbevee- ja reovee veemöödukaevud).
- Kui Planeeringuala moodustatavad tänava maa-alad antakse üle Kohalikule omavalitsusele ning tänava maa-alale rajatavad VK-torustikud antakse tasuta üle Veeettevõttele: tuleb projekteerida ja välja ehitada VK tänava- ning liitumistorustikud. Iga kinnistu jaoks tuleb välja ehitada eraldi VK-liitumispunktid.

Planeeringuala Projekti koostamisel arvestada Skepast&Puhkim OÜ Töö nr 2019_0092 Virtsu aleviku Projektlahendusega. Eelnimetatud Projekteerimistöega seondult tuleb Planeeringuala projekteerimistöedel arvestada vähemalt alljärgnevaga:

- Koostatud Projektiga lahendati Tallinna mnt ja Vee tn piirkonna kinnistute kanaliseerimine, mille raames projekteeriti uus reoveepumpla Virtsu aleviku reoveepuhasti juurde (Tallinna mnt 35b) koos uue elektri liitumispunktiga. Planeeringuala projekteerimisel arvestada varem projekteeritud kanalisatsioonitorustiku lahendusega.
- Planeeringuala kanalisatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada, et reovee võreseade asub reoveepuhastis hoone teisel korrusel ja reovesi tuleb sinna juhtida sõltumatu survetoruga ning reovee survetorule tuleb paigaldada eraldi reoveemöödtja ja ühildada see puhasti olemasoleva automaatikakilbiga.
- Olemasolevas reoveepuhastis tuleb projekteerida ja välja vahetada reovee võreseade.

Kui Planeeringualal planeeritakse tööstusettevõtete või tootlustusettevõtete reovett juhtida ühiskanalisatsiooni, siis tuleb need kirjeldada Projektis ja ettevõtte reovee väljavoolutorustikule ette näha eelpuhastusseadmed koos proovivõtukaevuga. VK-tänavatorustikud projekteerida tänava maa-alale ja võimalusel haljasalale.

Kanalisatsioonivarustuse tehnilised tingimused:

1. Virtsu alevikus Tallinna mnt 31 kinnistu jaoks ei ole rajatud kanalisatsiooni liitumispunkti ja kinnistud ei ole ühinenud ühiskanalisatsiooniga.
2. Kanalisatsioon projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon“ ja „EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk“.
3. Isevoolne kanalisatsioonisüsteem projekteerida ja ehitada PVC kanalisatsioonitorudest (oranž) minimaalselt De160 mm SN8.
4. Survekanalisatsiooni süsteem projekteerida ja ehitada PE-survetorudest PN10.
5. Kinnisel meetodil rajatavad torustike korral tuleb kasutada tugevdatud kattega ja vastava märgistusega PE-torusid.
6. Isevoolsetele kanalisatsioonitorustikele tuleb teostada peale paigaldamist survepesu ja TV-vaatlus.
7. Kanalisatsiooni survetorustikule tuleb teostada survekatse.
8. Kanalisatsioonitorustiku kään- ja ristumispunktidesse ning torustiku sirgel lõigul maksimaalselt 50 jm. vahekaugusega projekteerida ja ehitada PE-plastist kanalisatsiooni kontrollkaevud teleskoopitoru ja malmkaanega (40t, mittelukustatavad).
9. Kinnistu piirile tänava maa-alale paigaldada liitumistorule liitumiskaevud (kontrollkolmik D200/160 või kontrollkaev D400/315).
10. Kanalisatsioonisüsteemides kasutada ainult veetihedaid ühendusdetalle ja kaevusid.
11. Soojustamata isevoolese toru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,3 m toru pealt. Soojustamata survetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt.
12. Keelatud on sade-, drenaaži- ja pinnavee ning kinnistu oma veekaevu(-de) vee juhtimine ühiskanalisatsiooni.
13. Tööstusliku- või tootmisega seotud reovee juhtimisel ühiskanalisatsiooni tuleb kinnistu torustikule paigaldada proovivõtukaev.
14. Kui Planeeringuala reovett ei ole võimalik ära juhtida isevoolelt, tuleb projekteerida ja ehitada vähemalt alljärgnevatele nõuetele vastav pumpla:
 - PE-korpusega kompaktpumpla, läbimõõt minimaalselt D1600mm;
 - Lukustatav ja vandalismikindel luuk;
 - Vaheplatvorm pumpla teenindamiseks ning korrosioonikindel redel;
 - Pumpla sissevoolutorule paigaldada sulgarmatuur kas pumplasse sisse või pumpla ette eraldi kaevu;
 - 3-faasilised niiskus ja termoanduritega reoveepumbad (2tk);
 - Mõlema pumba survetorul peab olema tagasilöögiklapp ja kummikiilsiber;
 - Reoveepumpade töö peab saama seadistada nii staatilise nivooanduriga kui avariijukitega teineteisest sõltumatult;

- Topelt ustega elektri-automaatikakilp;
- Pumpla töö automaatne juhtimine ja sõnumite edastamine peab toimuma objektil (kontrolleris, mitte serveris). Pumpla üleandmisel peab olema võimalik pumpla sõnumid suunata AS Matsalu Veevärk operaatori telefonile ja serverisse SMS-sõnumitena.
- Sõnumisidega peab edastatama vähemalt järgmisi sõnumeid: elektrikatkestus ja taastumine objektil, pumpade rikked, reovee alumine ja ülemine kriitiline tasapind, madal väljundsurve; mõlema pumba tagasilöögiklapi rike.
- Kõik pumpla kinnistusdetailid peavad olema AISI 304/316.

Tänava maa-alale rajatavate VK-torustike ning liitumispunktide ehitus tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega (Lääneranna Vallavalitsus).

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja valminud Kokkulepe/projekt esitada kooskõlastamiseks Vee-ettevõttele enne ehitustööde algust.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisise vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Keskkonnaministri määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ (vastu võetud 31. juuli 2019. a. nr. 31);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);

1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala üksikelamu maa krundidel tekkivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ja tootmis- ja ärihoone maa krundidel koguda tänavale planeeritud sajuvee kanalisatsioonitorustikku ning vajadusel puhastada.

Sajuvee kanalisatsioon tuleb projekteerida nii, et liigvett ei tohi juhtida üldjuhul riigitee kinnistule, sh. riigitee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse. Tulenevalt tänavasajuveesüsteemi lõpplahendusest ja sajuvete vastuvõtlikusest tuleb olemasolevate ja planeeritud kaubandus- ja tootmishoonete ning tankla teenindushoone katuselt, platsidelt ning teedelt kogutud sademeveed juhitakse planeeritud sademeveetorustiku kaudu läbi nõuetekohase möödajooksuga liiva- ja õlipüüdurisse ja sealt edasi merre. Valingvihmade korral, kui vooluhulgad ületavad liiva- ja õlipüüduri jõudlust, hakkab tööle esmalt liiva- ja õlipüüduri möödavool. Üleliigne sajuvesi juhtida planeeringuala haljasalale.

Krundi sademevee- ja dreenaatoride edasise projekteerimise tuleb arvestada vooluhulkadega. Edasise projekteerimise käigus täpsustada krundi sademevee kogused. Parklates vältida lume ladustamist ning näha ette vajadusel lume äravedu.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

Sadevee torustik ja kraavid kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks.

Üleujutuste ja kõrgvee ohtudega arvestamise põhimõtted

Planeeringuala asub väljapool Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustikku maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega alal (www.planeeringud.ee). Planeeringuala asub ning Hanila valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal ning üldplaneeringuga määratud tootmismaal. Planeeringuala asub osaliselt üleujutusala riskipiirkonna maa-alal. Maa ameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel on planeeringualal kord 10 aasta jooksul tõenäoline üleujutuse esinemine, üleujutuse absoluutkõrgus 1,66 m.

Projektlahenduste ja leevendusmeetmete väljatöötamisel on oluline arvestada ka üleujutusala esinemistõenäosusega kord 50 aasta jooksul, mille puhul üleujutuse absoluutne kõrgus on 2,06 m, hõlmates enda alla hulga suurema osa planeeringualast.

Üleujutuse leevendusmeetmed planeeritud rannapromenaadi osas:

- teekatendi absoluutne kõrgus kavandada kõrgusele minimaalselt +1,6;
- liigvee ära juhtimiseks kvandada tee alla läbijooksu truubid;
- promenaadi välisvalgustuse projekteerimisel ja rajamisel peavad elektriühendused olema kõrgemal kui absoluutne kõrgus 2,1 m.

Kuigi üleujutusrisiki kahju vältimiseks maapinna täitmine läheb vastuollu Lääne maakonnaplaneeringuga soovustega, on üks meede rannaga piirneva ala korrastamiseks endisest ehituskivijääkidest ranna-ala planeerimine täiendava haljastuskihi peale toomisega.

Lääne maakonnaplaneeringu järgi on soovitatav vältida ehitustegevust üleujutusosaladel. Kui see ei ole võimalik, peavad ehitustegevusele eelnema vajalikud uuringud edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides. Lisaks tuleb välja töötada

meetmed, et tagada nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine. Detail- ja üldplaneeringute koostamisel ja kehtestamisel ning ehituslubade väljastamisel, tuleb arvestada hädaolukorra riskianalüüsiga „Üleujutus tiheasustusala!“ ja rakendada üleujutusriske leevendavaid meetmeid vastavalt „Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavale.

Virtsu üleujutusala riskipiirkonnas äri- ja tootmistegevuse kavandamisel tuleb arvestada kavandatava tegevuse võimaliku keskkonnamõjuga ekstreemsete üleujutuste korral, näiteks saasteainete sattumise võimalikkusega pinnavette. Keskkonnatundlikke tegevusi on soovitatav mitte kavandada ranna ja kalda lähedusse.

Planeerimisel on arvestatud üleujutuse võimalikkusega, kuigi kaetud maa-ala on planeeringuala parameetritega võrreldes minimaalne.

Selle ala sisse jäävad Positsioon 13 krundi ja Positsioon 15 krundi olemasolevad hooned ning üleujutuse piir ulatub lähedale ka Positsioon 19, Positsioon 20 ja Positsioon 21 kruntidele planeeritavatele hoonetele. Samuti vähesel osal Positsioon 27 krundile planeeritud juurdepääsutee 25 m ulatuses lõpuosalale. Maa-ameti üleujutuslade kaardirakenduse alusel jõuab kord 10 aasta jooksul üleujutusvesi Positsioon 13, Positsioon 15, Positsioon 19, Positsioon 20, Positsioon 21 ja Positsioon 27 hoonestusaladele. Samuti jääb täielikult üleujutatava ala sisse planeeritav rannapromenaad.

Nimetatud kruntidel on olemasoleva maapinna kõrgus vahemikus 1,5...1,8 m. Üleujutuse leevenduse meetmena näeb planeeringuslahendus ette, et kruntidel hoonete ümbruse ja teedekatendite maapinna absoluutkõrgus ei tohi olla alla 1,7 m ning uute hoonete projekteerimisel ei tohi 1. korruse põrandapind olla alla 2,0 m kõrgusväärtuse.

Hoonete ümbruses ja teekatendi all maapinna kuni 0,2 m ulatuses tõstmist vajavad alad asuvad ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku alal.

Teistel kruntidel on määratud üleujutusriskiga alal majandusliku kahju vältimiseks uute hoonete 1. korruste põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks minimaalselt 3,0 m.

Loode-Eesti maa on viimase jääaja lõpust alates tõusnud, ulatudes kuni kolme millimeetri aastast. Maa tõus on omakorda toonud kaasa olukorra, kus varasemalt veega piirnenud tuhanded kinnistud maakatastri alusel seda enam ei ole. Samas plaanib Maa-amet seda muuta ja kinnistud taas veega piirnema tuua.

Maa-ameti pressiesindaja andmetel on probleem tekkinud seetõttu, et maakatastris registreeritud andmed ei muutu olukorras, kus looduses kaldajoon muutub. Saartel ja Lääne-Eestis maapind tõuseb, seetõttu on ka katastrikaarti vaadates tavapärane olukord, kus varem registreerinud maaüksuse ja kaldaala vahele jääb maariba. Kehtiva õiguse kohaselt ulatub omand siiski merepiirini, kui maatükk algselt on olnud mereni. Kuigi register seda ei kajasta, siis maaomandi ulatus on ikkagi vee piirini.

1.7.5 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektripaigaldised: 10 kV maakaabelliin, 0,4 kV maakaabelliin, 0,4 kV õhuliin ja alajaam.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS „Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. TT-27124L“ alusel.

Planeeringualal on ette nähtud kohad kolmele uuele läbijooksuga komplektalajaamale. Kaks uut alajaama on planeeritud Positsioon 7 ja Positsioon 28 kruntidele praeguse Kalakonservi ja Külma alajaamade asemele, kolmas on planeeritud Positsioon 23 krundile. Alajaamad on planeeritud teede äärde, nende teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga VIRTUSU 110/35/10 Kalakonservi I fiidriit. Joonisel on näidatud planeeritud uue 10 kV maakaabelliini kulgemine.

Planeeritud alajaamadest on ette nähtud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid/jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele tee-alasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Projekteerimisel on lubatud liitumiskilpide projekteerimises mitmekohalistena teealasse.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud maakaabliga. Krundisisised võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Detailplaneeringuga on kruntidele taodeldud järgmised liitumisvõimsused:

- Positsioon 1 krunt 3x100 A;
- Positsioon 2 krunt 3x25 A;
- Positsioon 3 krunt 3x25 A;
- Positsioon 4 krunt 3x25 A;
- Positsioon 5 krunt 3x25 A;
- Positsioon 6 krunt 3x25 A;
- Positsioon 7 krunt 3x600 A;
- Positsioon 8 krunt 3x32 A;

- Positsioon 9 krunt 3x160 A;
- Positsioon 10 krunt 3x160 A;
- Positsioon 12 krunt 3x100 A;
- Positsioon 13 krunt 3x25 A;
- Positsioon 14 krunt 3x35 A;
- Positsioon 15 krunt 3x63 A;
- Positsioon 16 krunt 3x25 A;
- Positsioon 17 krunt 3x25 A;
- Positsioon 18 krunt 3x25 A;
- Positsioon 19 krunt 3x25 A;
- Positsioon 20 krunt 3x25 A;
- Positsioon 21 krunt 3x25 A;
- Positsioon 22 krunt 3x25 A;
- Positsioon 23 krunt 3x63 A;
- Positsioon 24 krunt 3x600 A;
- Positsioon 25 krunt 3x160 A;
- Positsioon 26 krunt 3x63 A;
- Positsioon 27 krunt 3x25 A (tänavavalgustus);
- Positsioon 28 krunt 3x25 A (tänavavalgustus);
- Positsioon 29 krunt 3x25 A.

Imatra Elekter AS tehnoarajatiste (planeeritud alajaamadele ja maakaabelliinidele) on määratud maakasutusõigis on tagatud servituudialana kaitsevööndi ulatuses. Alajaamale eraldi krunti ei ole moodustatud. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektriabliite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriabliite kaitsetsoonidesse, kui need ei ole projekteerimisnormidega lubatud.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Imatra Elekter AS liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Imatra Elekter AS-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Imatra Elekter AS poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Imatra Elekter AS-le esitada moodustatud maaüksuste aadressid.

Põhijoonisel on näidatud tänava ristlõikel tehnovõrkude paiknemine kaevikus koos teiste kommunikatsioonidega.

Planeeritud liinide trassid, alajaamade ja transiit- ning liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projektiga.

1.7.6 Tänavavalgustus

Planeeringulahendusega on planeeritud Positsioon 27 krundi tänava ja parkimisalade äärde tänavavalgustus. Tänavavalgustus lõplik lahendus lahendatakse eraldi projektidega, näiteks tänava remondi käigus. Olemasolevad üksikud tänavavalgustuse mastid õhuliinil likvideeritakse.

Planeeritud Positsioon 28 krundi parklavalgustuse lahendus lahendatakse eraldi projektidega.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liiklaturvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-painttorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hoia kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust. Näiteks energiakulu kokkuhoiduga saab töös hoida kõiki tänavavalgusteid, mitte neid energiakulu kokkuhoidu nimel üle ühe valgusti välja lülitama.

Kuna planeeringuala asub Virtsu sadama ja sadama navigatsioonimärgistuse mõju piirkonnas, siis tuleb projekteerimisel arvestada, et navigatsioonimärkide nähtavus ei halveneks tingituna planeeritavast lahendusest. Seetõttu tuleb kõikide merele paistavate valgustite (v.a. navigatsioonimärkide tulede) puhul kasutada valguslahendusi, mis välistaks valgusallikate nägemist merelt ja Virtsu sadamast (Meresõiduohutuse seadus § 48 lõige 4).

Projekteerimistaadiumis tuleb hoonete välisvalgustus, teede ja parkimisalade valgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naaberkinnistuste ning selle ümbruses elavaid elanike ning valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid. Ümbritsevasse keskkonda sobivate valgustite asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitatavalt hoone projekti käigus.

1.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal ja Tallinna mnt vahelisel alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised: sidesõlm, sidekaevud ja sidekanalisatsioon, optilised- ja vask sidekaablid pinnases ning Tallinna mnt idapoolses servas kulgeb ELA082 fiiberoptiline kaabel. Siderajatised planeeringualal on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt 26. aprill 2024. a. Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38825274“ ja 28. märts 2024. a. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) poolt väljastatud „ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT2863“ alusel.

Planeeringualal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon sidekaevudega ja Telia võrgusõlm tähisega VSS. Telia Eesti AS-i sideehitiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele § 15“. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia Eesti AS-i omandisse. Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee.

Planeerimislahenduse kohaselt siderajatised planeeringualal säilitatakse olemasoleval kujul.

Positsioon 1 krundil Virtsu Elion VS oleva paneeli 090P17 ja kaabli ümberpaigaldamiseks tuleb taotleda projekteerimise etapis ELASA halduselt tehnilised tingimused. Samuti näha ette Telia võrgusõlme asendusrajatisena olemasolevate siderajatisete ehitusalast välja tõstmine ja/või ümberpaigutamine samas mahus olemasolevaga. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad Telia Eesti AS tehnilised tingimused.

Säilimatamaks planeeringualal sideoperaatori neutraalsuse, on uus sidetrass planeeritud ELSSA sidetrassi baasil.

Sidevarustuse liitumispunkt on 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee maaüksuse (tunnus 19502:003:1090) ja Tööstuse tee teeristil olev ELASA'le kuuluv ELA SA sidekapp 090J02, milles kaablimuhv 090M04, millest on planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus.

ELA SA tingimused sidevarustuse ehitamiseks on:

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELA SA sidekapini 090J02.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Multitoru ja kaabli toomine sidekappi 090J02 võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- Sidekappi 090J02 jätta kaablivaru 15m.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 090M04 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT.
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELA SA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatis kaitsevööndis on liinirajatis omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatis (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatis kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.
- Ehitusloakohustusega tehno-rajatis ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatis kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatis kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankrud, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatis kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;

- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidevõrgu multitoru on lubatud jätta kavandatava juurdepääsu tee alla, kui on tagatud sidevõrgu multitoru nõuetekohane sügavus. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekattele all 1,0 m. Planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee teekatendi alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate ELA SA ja Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine nii ELA_SA kui Telia Eesti AS sidevõrgus võib toimuda vaid ELA_SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti ja/või Telia Eesti AS, järelevalve töötaja juuresolekul.

Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga. Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELA SA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELA SA-le.

Hoonete sisevõrk tuleb projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajad SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas peab olema elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunkti lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga.

Sidevõrguga liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundipõhise sideteenuste tarbimise võimaldamine mobiilsete seadmetega.

1.7.8 Soojavarustus

Planeeritud kruntide hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasageid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike.

Maakütte puhul on lubatud ainult puuraugu(-de) baasil lahendus, kuna maakütte kollektortoru lahendusele ei ole kruntidel piisavalt ruumi. Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatisel, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatisel, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

1.7.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“ kehtivast redaktsioonist.

1.7.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

- kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal:

- 1 meetri sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise joone või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast;

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 kuni siseläbimõõduni, mis jääb alla 1000 mm, ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m või allmaakaevetõõnesse, - 5 m.

Joogivee võtmiseks puurkaevu, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, hooldusala ulatus on 10 m. Planeeringulahenduse järgi kasutatakse olemasolevaid puurkaeve ainult kastmisvee saamiseks.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

1.7.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Planeeringualal nähakse ette tehnovõrkude servituudialad vastavalt tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

1.8 KESKKONNATINGIMUSED

2.1.1. Planeeringuala asub väljapool maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumikalasid ja rohekoridore ning väärtuslikke maastikke.

Planeeringuala ei paikne kaitse- ja hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel asub planeeringuala vähesel määral Väinamere loodus ja linnualal ning hoiualal (kinnistu läänepoolne serv lõikub mõnedes kohtades).

Planeeringuala piirneb läänepoolsest küljest Väinamere hoiuala hoiuala merealaga, mis ühtlasi kuulub ka Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu ja loodusala loodusala. Väinamere hoiuala kaitse eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (edaspidi loodusdirektiiv) I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud liikide kaitse ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere loodusala kaitse eesmärk on loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüüpide ja II lisas nimetatud liikide kaitse. Väinamere linnuala kaitse eesmärk on linnudirektiivi I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

Hoiualade kaitsekord tuleneb Looduskaitseaduse §-dest 14, 32 ja 33. Hoiuala on elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

Hoiuala moodustatakse loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku soodsa seisundi tagamiseks. Sarnaselt tuleb tagada Natura 2000 alade soodne seisund Looduskaitseaduse § 70 kohaselt.

KSH eelhinnangu kohaselt kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub eeldatavasti ebasoodne mõju piirkonnas olevate Väinamere hoiualale, Natura alade kaitse eesmärkidele ja alade terviklikkusele, sh. elupaikade seisundile ja kaitstavate liikide seisundile

Planeeringualast ca 1 km kaugusel asub Puhtu Laelatu looduskaitseala Kõbaja laidude sihtkaitsevöönd, mille kaitse eesmärk on rannikulindude mitmekesisuse ning nende elupaikade, laidude, karide ja ulatuslike paguveerandadega madala rannikumere ja lahtede kaitse, muuhulgas on sihtkaitsevööndis keelatud inimeste viibimine 15. märtsist või püsiva jääkatte olemasolul jääkatte lagunemisest 15. juulini. Nimetatud sihtkaitsevööndis on registreeritud ka mitmete kaitstavate liikide ja kaitse eesmärgiks seatud poolloodusliku koosluse lubjavaesed aruniidud (6270*) esinemine.

Planeeringuala kaldal paikneb elupaigatüüp - liivased ja mudased pagurannad (1140) - mis kuulub Väinamere hoiuala ning Natura 2000 võrgustikku kuuluva Väinamere loodus-ala kaitstavate elupaigatüüpide hulka. Elupaik on oluline nii veetaimedele, selgrootutele ja kaladele ning tegemist on lindude jaoks olulise peatus- ning toitumiskohaga. Pagurandasiid ohustavad kinni kasvamine, kuivendamine, ehitustegevus ning rannajoone muutmine. Sadama laiendamine ja sadamabasseini süvendamine toimub Väinamere hoiu- ja loodusala kaitstavas elupaigatüübis - karid (1170). Karide elustik on väga mitmekesine, taimestiku moodustavad põhiliselt pruun- ja punavetikate kooslused, eriti liigirikad on põisadru kooslused. Elupaik on oluline hüljeste ning veelindude peatuspaigana. Elupaigatüüpi ohustab süvendamine, kaadamine jms merepõhja kahjustamine.

Planeeringulahendus näeb ette Virtsu vanasadama (sadamaregistri kood EE VVS) süvendamise vajaduse olemasoleva betoonkai servas ja sadama akvatooriumi piires. Planeeritud kivimuul ja ujuvkaid on planeeritud sadama-akvatooriumi alale. Sadamaga seotud tööde mõju on eeldatavalt ajutine ja ehitusaegne.

Planeeringuala asub suures osas ranna ehituskeeluvööndis, mille regulatsioon on toodud Looduskaitseaduse 6. peatükis „Rand ja kallas“. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks piirkonnas on Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 3 kohane 50 m laiune vöönd. Looduskaitseaduse § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kaldajoone kõrgusväärtusest. Hanila valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb käesoleva detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest (1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 50 meetrit). Samuti ei ole Hanila valla üldplaneeringu järgselt ranna ehituskeeluvööndi piiri vähendatud. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ranna ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada vaid detailplaneeringu alusel selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotledes ja juhul kui ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik on.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lg 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga. Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Positsioon 3, Positsioon 4, Positsioon 5, Positsioon 6, Positsioon 17, Positsioon 18, Positsioon 19, Positsioon 20 kruntidele ühe elamu ja ühe abihoone rajamine ranna ehituskeeluvööndis ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine hoonestusalade ja juurdepääsuteede ulatuses. Positsioon 7, Positsioon 8, Positsioon 9, Positsioon 10, Positsioon 12, Positsioon 14, Positsioon 15, Positsioon 16 ja Positsioon 24 kruntidele taodeldakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusalade, olemasolevate hoonete ja juurdepääsuteede ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Samuti asub planeeringuala osaliselt Väinamere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Läänemere rannal 200 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna piiranguvööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrit). Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on Väinamere rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lg 2 p 2 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Läänemerele 20 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna veekaitsevööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 20 meetrit). Tegevused veekaitsevööndis on sätestatud Veeseaduse § 118-123.

Maaüksusega piirneva Väinamere kaldal on kallasrada, mis on Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 4 kohaselt peab kaldaomanik igapäev lubama kallasrada kasutada. Tegevused kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 - 39.

Jalgsi avalik juurdepääs planeeringuala kallasrajale tagatakse üle Positsioon 3, Positsioon 4, Positsioon 11, Positsioon 15 ja

Positioon 16 kruntide, sh. piki planeeritud rannapromenaadi (jalgteed). Liikumine on võimalik ka Positioon 17, Positioon 18 ja Positioon 19 kruntidel, kuhu on perspektiivselt planeeritud rannapromenaad (jalgtee). Jalgsi avaliku juurdepääsu asukoht kallasrajani on märgitud Põhijoonisel. Vajadusel tähistatakse juurdepääsu asukoht suunaviitadega. Eelnimetatud tingimuste tagamiseks täiendavaid meetmeid ei ole vaja rakendada.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on planeeringualal pooles ulatuses registreeritud põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) elupaik. Looduskaitseaduse § 55 lõike 6 järgi on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Nahkhiirte piiritletud elupaikades tuleb piirata majandustegevust (sh. raieid) nahkhiirte poegimiskoloniate ajal, st. 1. maist kuni 15. augustini.

Keskkonnamaei andmetel on viimane kinnitatud vaatlus tehtud 2009. aastal ning ala on märgitud põhja-nahkhiire toitumisalaks. Arvestades planeeringualal olevaid hooneid ning varemeid, ei saa välistada, et ala võib leiduda ka sobivaid käsitiivaliste varje- ja talvituspaikadid.

Nahkhiired kasutavad talvitumis- ja varjupaikadena lisaks looduses leiduvatele koobastele ja puuõõnustele tihti ka inimeste poolt loodud ehitisi nagu näiteks keldrid ja hoonete pööningud, seinapraod jms. Planeeringualal asub seletuskirja kohaselt ka üksikuid suuremaid puid, mida tuleks kindlasti võimalusel säilitada. Põhja-nahkhiir on Eesti levinuim nahkhiireliik ning teda ohustab kõige enam poegimiskoloniate hävitamine hoonete renoveerimis- ja lammutustöödel. Poegimiskoloniat asetsevad hoonete erinevate kihtide vahel, nagu katuse kattekihi all ja välisvoodri ning seinavahe vahel. Väljumisavad on kitsad praod, mida pole näha. Koloonia paiknemisest saab teada, kui sealt kostub krabistamist, samuti võib väljalennu ja sisselennu ajal näha seal nahkhiirte parvlemist. Just talvitumispaikade ja suviste varjupaikade hävimine, kvaliteedi langus ning häirimine on nahkhiirtele väga suureks ohuteguriks.

Detailplaneeringu järgselt enne ehitiste lammutustöid ja ehitamist tuleb ettevaatusprintsipiibist lähtuvalt kindlaks teha, kas planeeringualal asuvad nahkhiirte talvitumis- või varjupaigad. Selleks on asjakohane juba projekteerimise staadiumis kaasata käsitiivaliste ekspert, kes annab vastava hinnangu ala sobivuse kohta nahkhiirtele ja vajalikud meetmed, millega ehitustegevusel (eelkõige lammutamisel) arvestada.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonningimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Teelt tuleva liiklusrütmide summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtli- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde või vastavalt jäätmekäitleja juhiste. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Lääneranna vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja

elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatise oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Lääneranna Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.10.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuste liitmine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

2. Krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.

3. Krundi/maaüksust läbivatele tehovõrkudele seada servituudid ja tehovõrkude koridorid tehovõrkude valdajate kasuks.

4. Teede ja tehovõrkude rajamine:

- Teede ja tehovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Ühisveevärgi puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Puurkaevu-pumbamaja rajamine enne arenduse esimese hoone püstitamist;

Planeeritud mahasõitude nähtavuste tagamine ja arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tuletõrje veevõtukohta rajamine on tingimuslik enne hoone kasutusloa/-teatise taotlemist.

- Teede ja tehovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
- Teede ja tehovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
- Teede ja tehovõrkudele teostusjooniste koostamine.
- Teede ja tehovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.

5. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud krundidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):

- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatavad krundid Positsioon 1, Positsioon 2 ja Positsioon 3.

Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.

- Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.

- Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
- Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
- Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.