

Detailplaneeringu algataja:	Lääneranna Vallavalitsus
Planeeringu koostamise korraldaja:	Lääneranna Vallavalitsus
Huvitatud isik:	Saarte Liinid AS

Koostaja:	Klotoid OÜ Reg kood 10207096
-----------	---------------------------------

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

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

MTR majandustegevustead:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

VIRTUSU ALEVIK VIRTUSU SADAMA PARVLAEVADE LAADIMISSÜSTEEMI DETAILPLANEERING

Töö nr 290725

Versioon 18.07.2025

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

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	11
	joonised	3

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1.	LÄHTESITUATSIOON	3
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Olemasolevate maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	5
1.6	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	6
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	7
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	7
3.1	Krundijaotus	8
3.2	Kruntide ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	9
3.4	Piirded	9
3.5	Haljastus	9
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
4.	TEHNOVÕRGUD.....	9
4.1	Veevarustus	9
4.2	Kanaliseatsioon.....	9
4.3	Sademeveekanaliseatsioon.....	9
4.4	Elekter	9
4.5	Soojavarustus	10
4.6	Side	10
5.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	10
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	10
6.1	Keskkonnakaitse tingimused	10
6.2	Tuleohutus	11
6.3	Kuritegevuse riskide ennetamine	11
7.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	11

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3

LÄÄNERANNA VALLAS VIRTSU ALEVIKUS VIRTSU SADAMA PARVLAEVADE ELEKTRILAADIMISSÜSTEEMI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

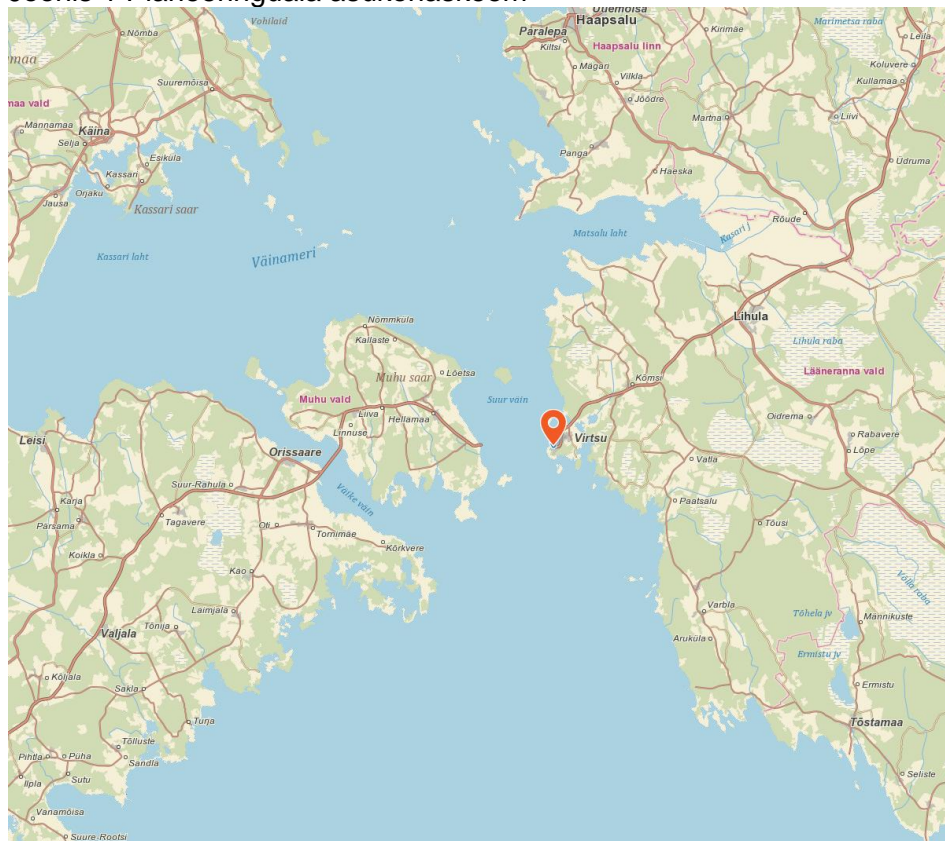
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Lääneranna vallas Virtsu alevikus osal Virtsu sadama maa-alal. Planeeringuala hõlmab osaliselt Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam (19502:004:0032) katastriüksust.

Planeeringuala suurus on ca 1,4 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Virtsu sadama elektriparvlaevade laadimissüsteemi detailplaneering algatati 18.06.2025 Lääneranna Vallavalitsuse korraldusega nr 283. Algamise korralduse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks Virtsu aleviku Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksusel (katastritunnus 19502:004:0032) asuva planeeritava ala hoonestusala ja ehitusõiguse määramine eesmärgiga ehitada Virtsu sadamasse elektriparvlaevade laadimiseks vajalikud hooned, rajatised, taristu ning paigaldada vastavad seadmed.

Planeeringu koostamise korraldaja on Lääneranna Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist Projektijuht, teedeinsener;

Pille Hein Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);

Andri Põrk Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;

Jaan Sõmmer Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Lääneranna Vallavalitsuse 18.06.2025 korraldus nr 283 detailplaneeringu algatamine (Virtsu alevik, Virtsu sadama elektriparvlaevade laadimissüsteem);
- 18.06.2025 korraldus nr 283 Detailplaneeringu algatamine (Virtsu alevik, Virtsu sadama elektriparvlaevade laadimissüsteem) LISA 1 Asendiskeem Lääneranna vald, Virtsu alevik, Virtsu aleviku Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam, katastritunnus 19502:004:0032;
- 18.06.2025 korraldus nr 283 Detailplaneeringu algatamine (Virtsu alevik, Virtsu sadama elektriparvlaevade laadimissüsteem) LISA 2 Virtsu alevik, Virtsu sadama elektriparvlaevade laadimissüsteemi detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Hanila valla üldplaneering, kehtestatud 17.12.2003 Hanila Vallavolikogu määrusega nr 32;
- Lääne maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70;
- Virtsu sadama laienduse detailplaneering, kehtestatud Hanila Vallavolikogu otsusega 07.08.2001 nr 98;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Geodeesia24 OÜ, märts 2024, töö nr 8897-24-2;
- Keskkonnaamet 01.07.2025 Keskkonnaluba nr KL-524475;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Lääneranna vallas Virtsu alevikus osal Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksusel. Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksusel paikneb Virtsu-Kuivastu vahelise parvlaeva ühenduse reisisadam. Planeeritavale alale jääb osa sadama ootealast, kaid, sadama järelvaatajate hoone ja mitmed tehnorajatised.

Maa-ameti andmetel on Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksusel looduslikku rohumaad 1905 m² ja muud maad 44100 m².

Planeeringuala piirneb idast ja läänest Suure väinaga, edelast Virtsu sadama laiendus (19502:004:0026) katastriüksusega ning põhjast ja lõunast osaga Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksusest.

Juurdepääs planeeringualale Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigiteelt üle sadama territooriumi.

1.5 Olemasolevate maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritava katastriüksuse andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Pindala	Omandi-vorm	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriora
Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam	46005,0 m ²	Eraomand	Transpordimaa 50% Tootmismaa 50%	19502:004:0032	1046932

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	50 m Põhikaardi rannajoonest	KOV	Planeeringuala asub ranna ehituskeeluvööndis
Looduskaitseseadus	200 m Põhikaardi rannajoonest	KOV	Planeeringuala asub ranna piiranguvööndis
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m elektrimaakaablist ja 2 m alajaamast	Imatra Elekter AS	Planeeringualal asuvad 0,4 kV ja 10 kV maakaabelid ning alajaam
Ruumiandmete seadus Keskkonnaministri määrus nr 50 Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord	kolm meetrit märgi keskmest.	MaRu	Planeeringualal on Virtsu rannikujaama VML ja AJ kaitsevöönd

1.6 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

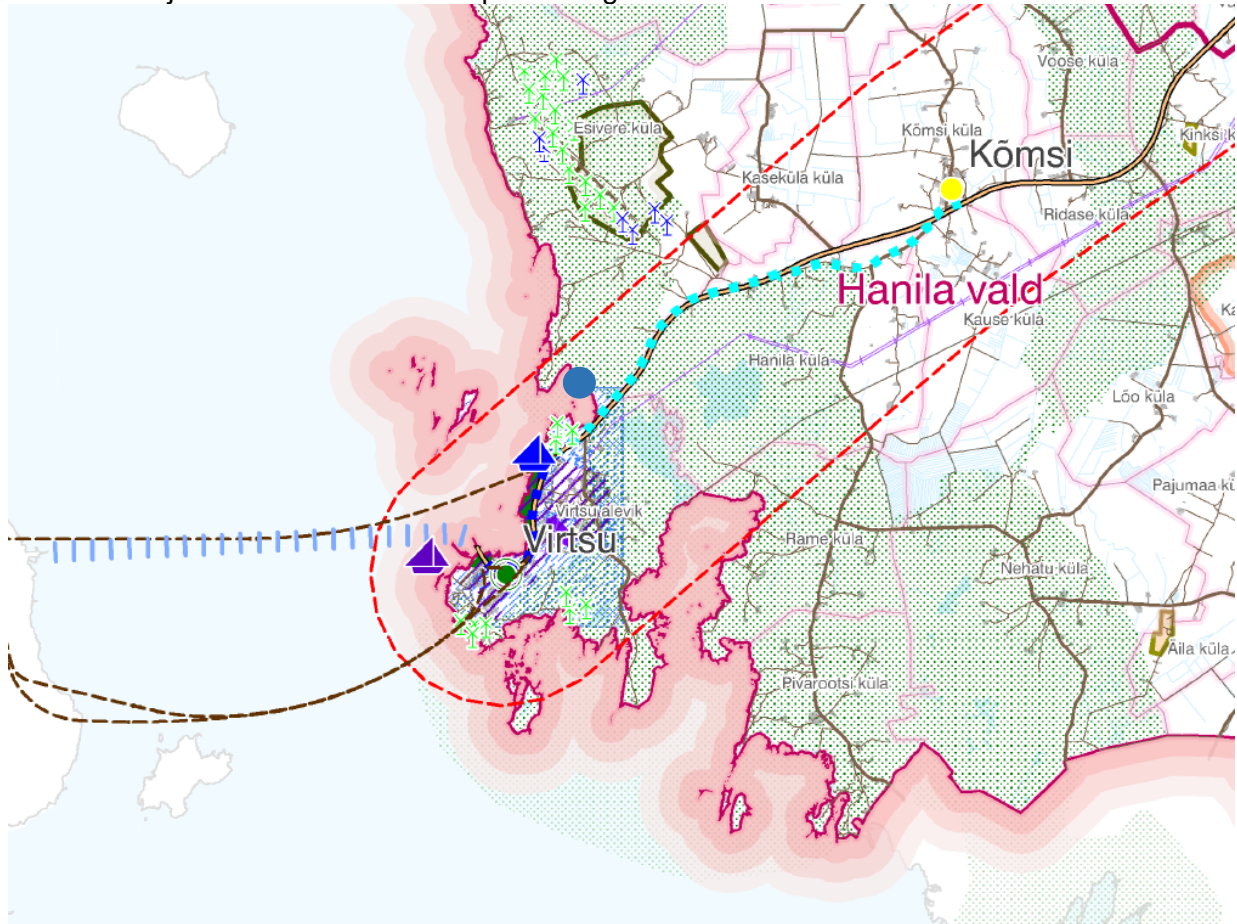
Lääne maakonnaplaneering 2030+

„Lääne maakonnaplaneeringu 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70) järgi asub Virtsu sadam väljaspool väärtuslike maastike ja rohevõrgustiku ala.

Maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringualal arendatav kauba- ja reisisadam.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevus on Lääne maakonnaplaneeringule 2030+ vastav.

Joonis 2 Väljavõte Lääne maakonnaplaneeringust 2030+



Üldplaneering

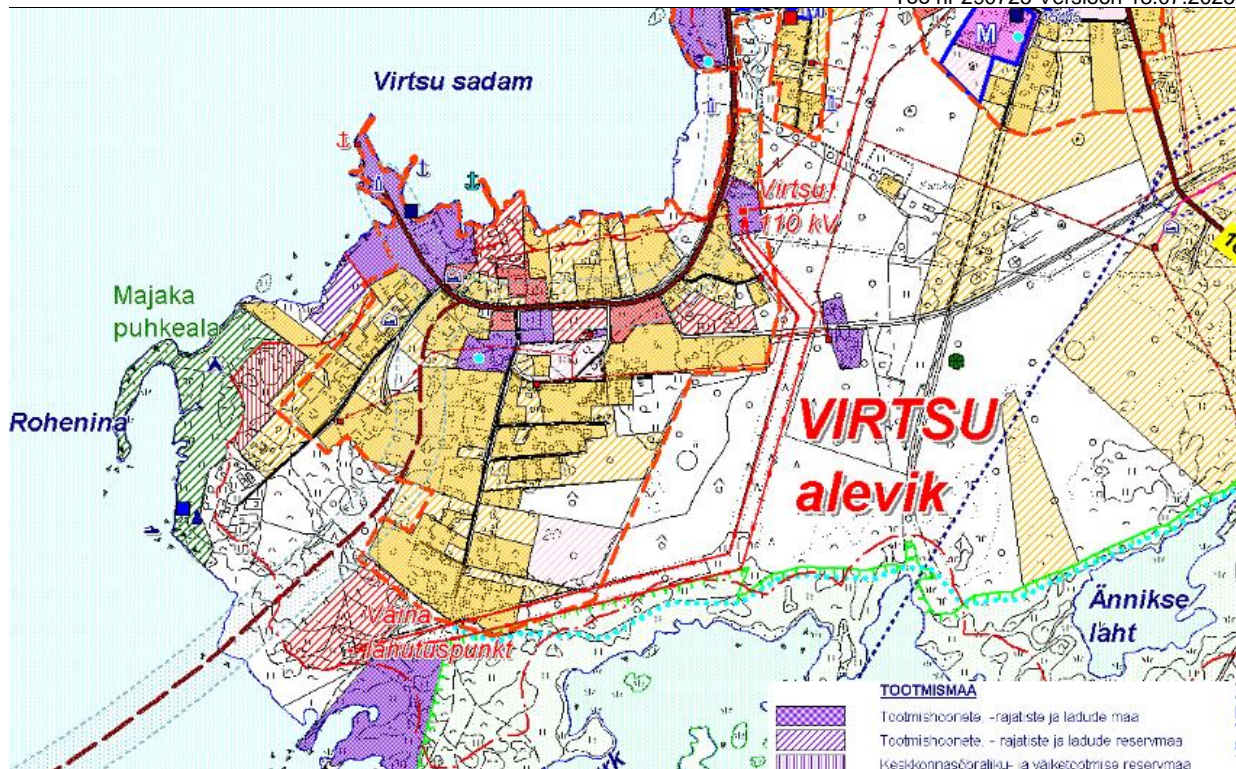
Planeeringualal kehtib Hanila valla üldplaneering, kehtestatud 17.12.2003 Hanila Vallavolikogu määrusega nr 32.

Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala tootmishoonete juhtotstarbega alal. Lisaks on alal märgitud sadam.

Üldplaneeringu maakasutusplaani alusel ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal.

Virtsu sadama parvlaevade elektrilaadimissüsteemi detailplaneeringu puhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeeringuga ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku või olulist muutmist ega hoonestuse kõrguspiirangute ületamist.

Joonis 3 Väljavõte Hanila valla üldplaneeringust



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Lääneranna vallas Virtsu alevikus osal Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksusel. Virtsu sadam on olemasolev sadam, mille kaudu toimub regulaarne parvlaevaühendus Mandri-Eesti ja Muhu saare vahel.

Elektriparvlaevade liinile tulekuks on vaja rajada laadimiseks vajalik taristu. Koos laadimisseadmete ja uue infrastruktuuri rajamisega laiendatakse ooteala ja ehitatakse uued kaasaegsed hooned sadama funktsioonide täitmise arendamiseks. Ooteala laiendamine ja olemasoleva rannakindlustuse väljaehitamine uues asukohas lahendatakse vertikaalse seinana. See annab võimaluse tulevikus ala kasutada ka veesõidukite sildumiseks.

Planeeringualale on juurdepääs avalikult Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigiteelt üle sadamaala.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeritava tegevuse asukoht on sobilik, kuna sobitub ala olemasoleva maakasutusega.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualale on kavandatud hoonestusala kahe sadama teenindamiseks vajaliku hoone rajamiseks. Olemasolev hoone likvideeritakse. Lisaks on kavandatud uus alajaam, ooteala laiendus, elektri- ja sidekaablid ning ala laadimisseadmete rajamiseks/paigaldamiseks. Olemasolev alajaam likvideeritakse. Laadimisrajatistest kõige kõrgemad on kuni 10 m kõrgused laadimisseadmed (ca 2 tk).

Hooned ja ooteala laiendus rajatakse ranna ehituskeeluvööndisse looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 alusel, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Tehnovõrgud ja –rajatiseid rajatakse ehituskeeluvööndisse vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja –rajatisele.

3.1 Krundijaotus

Planeeringualale on planeeringu vormistamiseks moodustatud krunt, mille alusel peale planeeringu kehtestamist uut katastriüksust ei moodustata.

Tabel 2 Krundijaotus

Planeeringujärgne krunt		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Virtsu sadam	14147 m ²	Sadama maa LS Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 50%, tootmismaa 50%

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitusteetise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele.

Hoonestusalale on kavandatud 2 sadama teenindushoonet.

Krundi pindala: 14147 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Sadama maa LS

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoone suurim lubatud kõrgus: 7,0 m

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: 130 m²

Rajatiste suurim lubatud maa pealne kõrgus: 10,0 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Katusekalle: 0-30 kraadi

Katusetüübid: lamekatus või kahepoolne viilkatus, alla 20 m² hoonete puhul vaba

Harjajoon: vaba

Välisviimistlusmaterjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale nagu puit, kivi jmt.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigiteelt üle sadamaala.

Planeeringu elluviimisega liikluskoormus teedel ei suurene.

Olemasolev sadama parkla asub Virtsu sadamahoone juures. Küesoleva planeeringu elluviimisega parkimisvajadus planeeringualal ei suurene.

3.4 Piirded

Piirdeid esialgu kavandatud ei ole. Turvalisuse tagamiseks võib piirdeid rajada. Piirde tüübina võib kasutada keevisvõrkaeda kõrgusega kuni 2 m.

3.5 Haljastus

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Uut haljastust kavandatud ei ole.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritav ala on enamuses osas kaetud asfaltkattega kalletega mere suunas.

Planeeritava ooteala laiendus viia kõrguslikult kokku olemasoleva kai ja platside pindadega.

Hoonete põranda abs. kõrgus vähemalt 3 m, soovituslikult 3,5 m.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Hoonete veevarustus lahendada olemasolevate veetorustike baasil. Täpne lahendus anda projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Hoonete kanalisatsioon lahendada olemasolevate kanalisatsioonitorustike baasil. Täpne lahendus anda projekteerimise staadiumis.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademevee juhtimine hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt lahendada olemasolevate sademeveesüsteemide kaudu.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Planeeringualale on kavandatud parvlaevade elektrilaadimise rajatised. Selleks rajatakse ooteala laiendusele uus alajaam. Olemasolev Väina alajaam likvideeritakse võrguettevõtte poolt. Uue alajaama toide saadakse Elektrilevi OÜ/Imatra Elekter AS poolt rajatavast uuest alajaamast AJ14583 Tallinna mnt 1 // Virtsu sadam katastriüksuse piiril. Planeeritavast tarbija alajaamast on ette nähtud toita perspektiivseid laevade kaldalaadimisseadmeid, olemasolevat kaipealset elektritaristut ja planeeritavaid hooneid ja sadama territooriumil olevaid ehitisi.

Laadimisseadmed rajatakse planeeritud laadimisseadmete alale. Konkreetseid asukohad määratakse projekteerimise staadiumis.

4.5 Soojavarustus

Soojavarustus on lubatud lahendada elektri baasil sh soojuspumbad (näiteks õhk-õhk, õhk-vesi, merekollektor vmt).

4.6 Side

Sideühendused lahendatakse olemasolevate sidekaablite baasil. Täpne lahendus anda projekteerimise staadiumis.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Uusi servituutide vajadusi ei planeerita.

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju.

- Ehitustegevuse aegselt peab seadmete ja tehnika hoidmine ja käsitlemine olema tagatud selliselt, et saasteainete pinna- ja põhjavette sattumine on välistatud. Eriti tähelepanelikult tuleb nõudeid järgida tugevatel sajuperioodidel. Ehitustöödel kasutatavatest masinatest õli või kütuse lekkimise vältimiseks tuleb kasutada tehniliselt korras masinaid ja seadmeid ning teostada regulaarset kontrolli.
- Veesiseste tööde teostamine ei ole lubatud ajavahemikul 01.04-15.06.
- Vee erikasutustöid ei ole lubatud teostada, kui tuule kiirus on üle 10 m/s.
- Tööde teostamise käigus tuleb maksimaalselt vältida heljumi teket ja levikut.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Planeeringuala asub üleujutusala Virtsu riskipiirkonnas. Ehitiste, hoonestuse, seadmete ja taristu projekteerimisel ja rajamisel arvestada võimalike kliimamuutustega, sh tormide ja üleujutuste sagenemine, merevee taseme tõus, sademevee koguste suurenemine.
- Mulla-ja kaevetööde tegemisel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. (Muinsuskaitseadus § 31 lg 1).
- Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmekäitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba/registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmekäitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtuda jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Sadamevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete kogumine ja käitlemine toimub vastavalt Lääneranna valla jäätmehoolduseeskirjale nr 127, vastu võetud 07.10.2021 a.

6.2 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete tulepüsivusklass lahendada ehitusprojektiga.

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

Siseministri 18.02.2021 määruse „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 järgi, kui hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on 0-600 MJ/m² on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim veevõtukoht asub sadama ooteala läänepoolsel küljel.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavate ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
3. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.