



DP Projektbüroo OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Saaremaa Vallavolikogu  
Tallinna tn 10, Kuressaare

Huvitatud isik: Baltic Workboats AS  
Sadama tee 26, Nasva alevik, Saaremaa vald

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, NASVA ALEVIK  
SADAMA TEE 24, 24A JA 26 DETAILPLANEERING  
TÖÖ NR. 06-18-DP**



Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
Esitatud: mai 2019

**KURESSAARE 2019**

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

<u>SELETUSKIRI</u> .....	3
<u>1. LÄHTESITUATSIOON</u> .....	3
<u>1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid</u> .....	3
<u>1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk</u> .....	3
<u>1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus</u> .....	3
<u>1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus</u> .....	5
<u>2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM</u> .....	5
<u>2.1. Üldlahendus</u> .....	5
<u>2.2. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus</u> .....	6
<u>2.3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused</u> .....	6
<u>2.4. Katastriüksuste ehitusõigus</u> .....	7
<u>2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus</u> .....	8
<u>2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised</u> .....	9
<u>2.7. Piirded, haljastus ja heakord</u> .....	9
<u>2.8. Keskkonnakaitselised tingimused</u> .....	9
<u>2.9. Tuleohutusnõuded</u> .....	10
<u>2.10. Piirangud ja servituudid</u> .....	10
<u>2.11. Krundijaotus</u> .....	11
<u>3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</u> .....	11
<u>4. KINNISTUTE EHTUSÕIGUS</u> .....	11

### LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa nr:  
473134, 3634850, 473134.

### JOONISED

Joonis 1: Asukohaplaan M 1:10000

Joonis 2: Tugiplaan M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis M 1:500

### SADAMA TEE 26A DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Sadama tee 24, 24a ja 26 detailplaneering**

**Huvitatud isik: Baltic Workboats AS**

**Planeeritavate maaüksuste omanik: Baltic Workboats AS**

**Planeeringuala suurus: ca 6,6 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Baltic Workboats AS taotlus detailplaneeringu algatamiseks 23.03.2018.
- Saaremaa Vallavolikogu otsus 21. juuni 2018 nr 1-3/72, Nasva alevikus Sadama tee 24, 24a ja 26 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Lisa 1, planeeringuala skeem
- Lisa 2, detailplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 3, keskkonnamõtju eelhindang
- Saare maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering - asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused
- Saare maakonnaplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneeringug (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 1337/10)
- Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri
- Lääne-Saare valla arengukava
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering ning selle käigus koostatud uuringud
- Hadwest OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 24.01.2018, töö nr T-18-023
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- Asjaõigusseadus
- Veeseadus
- Sadamaseadus
- Looduskaitseadus
- Maapõueseadus

## 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks ja hoonestusala piiritlemine
- hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine
- liikluskorralduse määramine
- ranna (Läänemeri) ja kalda (Nasva jõgi) ehituskeeluvööndi vähendamine
- trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine

## 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa valla Nasva aleviku lõunaosas. Planeeringualasse kuuluvad Sadama tee 24 (43301:001:0168), Sadama tee 24a (43301:001:0169) ja Sadama tee 26 (71401:001:0433) kinnistud. Detailplaneeringus esitatud planeeringuala piiri on muudetud võrreldes Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2018 otsusele nr 1-3/72 Lisas 1 toodud piirile. Muudatuse põhjus on Sadama tee 24a ja Sadama tee 26 katastriüksuste piiride muutmine ja Sadama tee 24a elektrituuliku ehitusõiguse säilitamine. Planeeringualal asuv Nasva sadam on registreeritud Sadamaregistris sadamakoodiga EE NAS. Katastriüksuste sihtotstarvete muutmist ei planeerita. Kinnistutele pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77 mööda Nasva sadama teed nr.21174. Katastriüksused piirnevad avalike veekogudega Liivi laht ja Nasva jõgi. Katastriüksusel asub osaliselt Keskkonnaregistri maardlate nimistusse kantud kohaliku tähtsusega Nasva liivamaardla (ID 13880) täiteliiva 4 ploki ja ehitusliiva 3 ploki tarbevaru. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Katastriüksustele on rajatud laevaehituseks ja sadamateenuste osutamiseks vajalikud tootmishooned, rajatised ja muu taristu.

Planeeringuala asub vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule ettevõtlusalal.

OÜ Komissaarov Arhitektuur on koostanud planeeringuala hõlmava ehitusprojekti nimetusega sadama territooriumi laiendus ja dokibassein, töö nr AE 003-2016. Nimetatud projektile on väljastatud ehitusluba.

Uue tootmishoone ja olemasolevate tootmishoonete laienduse projekteerimisel tuleb leida arhitektuurne lahendus, mis sobituks olemasolevasse keskkonda. Värvilahendus koostada koostöös valla arhitektiga. Seejuures tuleb arvestada asjaoluga, et objekt on väga vaadeldav, mistõttu värvilahendus peab looma objektile lisandväärtuse.

Lähtuvalt avaliku ruumi aspektidest on planeeringuala vaadeldav merepoolselt alalt kolmest suunast- lõunast, idast ja läänest. Planeeringuala põhjapoolses osas asub avaliku ruumina Sadama riigimaantee lõpus, Sadama tee 26 kinnistul manööverduksplats ühistranspordiga liiklemiseks (vt. joonis 3/3). Avalik ruum moodustab väikese ala bussiootepaviljoniga, kuhu rajatakse istumisvõimalused ja väike haljastus. Sadamaala ja sinna planeeritud parkla jääb avalikust ruumist välja sadamatöötajate kasutusse. Sadamaala ja parkla on kinnine territoorium ning piiratud kiviaia, metallkeevisaia ja tõkkepuudega.

Sisemaa poolt Sõrve maanteelt olemasolev ja planeeritav hoonestus ei paista. Sadama teelt planeeringualale lähenedes on hoonestus vaadeldav alates ca 800 m kauguselt, hoonestuse gabariidid selliselt kauguselt ei eristu.

## 1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuur, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.
Sadama tee 24	AS Baltic Workboats	3897 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 80%, Ärimaa 20%	43301:001:0168	473134
Sadama tee 24a	AS Baltic Workboats	8706 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	43301:001:0169	3634850
Sadama tee 26	AS Baltic Workboats	53567 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	71401:001:0433	473134

### Maa-alal kehtivad tehnovõrkude kitsendused:

- 1-20 kW maakaabelliin (1 m mõlemale poole liini telge)
- Side maakaabelliin (1 m mõlemale poole liini telge)
- Veetorstiku kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge
- Kanalisatsiooni kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge
- Sadeveetrassi kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge
- Drenaažitrassi kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

### 2.1. Üldlahendus

#### Planeeringuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid.

Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused, mis mõjutavad lühiajaliselt ümbitsevat keskkonda on planeeritavate tootmishoonete ja nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude, teede ja platside rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitusmüra, suurkabariidiliste veoste liikumine, liiklussageduse kasv. Ehitusjärgsed mõjud on ligilähedased planeeringueelsele olukorrale. Kuna planeeringu realiseerimisel kasvavad tootmismahud, siis suureneb ka transpordisagedus planeeringuala lähipiirkonnas.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala ja selle lähipiirkond tootmismaaks. Olemasolevat hoonestust täiendatakse arhitektuurselt sarnases stiilis ehitusmahtudega mille tagajärjel planeeritav hoonestus sulanub olemasolevaga ühtseks hoonetekompleksiks. Hoonestuse lisamine tootmisalale ei avalda negatiivset mõju nii majanduslikke kui visuaalseid aspekte arvestades. Tootmismahude suurenedes areneb sotsiaal-majanduslikult kohalik piirkond.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste seisukohtadega:

- Arendaja soov on suurendada planeerigualal tootmisvõimsusi, mille eelduseks on uue tootmishoone rajamine ja olemasolevate laiendamine;
- Planeeringuala ehitusõigusega alast väljapool säilitatakse olemasolev olukord;
- Katastriüksuste sihtotstarvet ei muudeta.

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

## **2.2. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus**

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, asub planeeringuala väärtusliku maastiku alal.

Planeeritaval maa-alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Nimetatud planeeringu maaskutuse kaardi alusel asub planeeritav ala ettevõtlusalal ja Nasva väärtuslikul maastikul.

### **Teemaplaneering**

#### ***Väärtuslik maastik***

Maakonna teemaplaneeringuga määratud Nasva väärtuslik maastik hõlmab suure osa Nasva-Keskranna kandist, ulatudes ka Salme valda. Kõrge kohaliku ja maakondliku identiteediväärtusega väärtuslikku maastiku iseloomustab selle kultuurilis-ajalooline väärtus: Nasva alevik, pikaajaline puhkepiirkond; looduslik väärtus: Järve lited, Loode tammik; kõrge kohalik ja maakondlik identiteediväärtus ning rekreatiivne ja turismipotentsiaal: pikaajaline puhkepiirkond. Väärtuslik maastikuelement on Nasva aleviku vanem osa.

Kuna väärtusliku maastiku ala ei kitsenda ettevõtlust ega ehitustegevust, siis ei piira see käesoleva planeerimislahenduse elluviimist ja planeerimislahendus on kooskõlas teemaplaneeringuga.

### **Ühisplaneering**

#### ***Ettevõtlusala***

Ettevõtlusala all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad, kus on lubatud katastriüksuste sihtotstarbed ärimaa ja tootmismaa. Planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga.

Vastavalt ÜhP-le on Nasva kogu Saare maakonna ulatuses üks aktiivsemaid ettevõtlusalasid. Nasvale on registreeritud üle 20 reaalselt tegutseva ettevõtte, sh mitmed enam kui 20 töötajaga ettevõtted ning mitmed rahvusvahelistel turgudel tegutsevad ettevõtted. Nasva aleviku ettevõtete struktuur erineb oluliselt Saare maakonna keskmise asula ettevõtlusest. Enamasti tegutsevad Saare maakonna külades vaid teenindusettevõtted (peamiselt turismindusega tegelevad) või väga väikesed tootmisettevõtted (puidufirmad jms). Nasva alevikus tegutsevad aga lisaks eelpoolnimetatule ka arvestatava tegevusmahuga tootmisettevõtted. Nasva alevikku registreeritud ettevõtted annavad tööd kokku enam kui 250-le inimesele.

Planeeringualal asuva sadama maa-alal tegutseb laevaehitusettevõtte Baltic Workboats AS, mis on üks suuremaid tööandjaid Saaremaa vallas.

## **2.3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused**

Vastavalt ühisplaneeringule on planeeringuala määratud sadamaks ja registreeritud Sadamaregistris. Vastavalt sadamaseaduse § 2 punktile 1 on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veela ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.

Planeeringualal tegutsev ettevõtte tegeleb olemasolevates tootmishoonetes laevaehitusega ja pakub maa-alal sadamateenust. Ettevõtte tootmisüksuste laiendusplaanidest tulenevalt planeeritakse alale uus tootmishoone ja olemasolevate tootmishoonete laiendusi. Sadamateenuste osutamiseks planeeritakse parkla sadamatöötajatele ning manööverdus- ja teenindusplatsid sadamatehnikaga liiklemiseks. Tehnilistest vahenditest platsidel liiklemiseks kasutatakse laevade tõsteseadmeid ja sadamakraanat. Platsidest väljapoole jäävad korrastamata maa-alad täidetakse kruusa või killustikuga ja tasandatakse. Nimetatud platsid ja maa-alad Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 kohaselt sadamaehitised, kus kehtestatud detailplaneeringuga ehituskeeld ei laiene.

Planeeritavad olemasolevate tootmishoonete laiendused ja uus tootmishoone jäävad tervikuna ranna ehituskeeluvööndisse, arvestades kehtivat põhikaardijärgset rannajoont. Vastavalt Veeseaduse §118 lg 5 p 1 ei ole veekaitsevööndit õiguslikul alusel rajatud sadamaalal, kalda- või rannakindlustuse alal. Käesoleval hetkel on Sadama tee 24, 24a ja 26 katastriüksuste piirile rajatud rannakindlustused, Nasva jõe osas ka kaldakindlustused.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 40 lg 1 võib ranna ja kalda 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. Planeeringula asub Sadamaregistris registreeritud sadamaalal, kus on arvestatud ranna kaitse eesmärkidega. Kinnistud on piiratud sadamakaide- ranna ja kalda kindlustusrajatistega. Keskmised absoluutkõrgused planeeringualal jäävad 1.80-2.20 m vahemikku, st puudub otsene üleohutusoh. Tootmishoonete püstitamine ja laiendamine kui majandustegevus ei halvenda planeeringualal olemasolevat olukorda. Kuna laevaehitus on arenenud kõrgtehnoloogiliseks tööstuharuks, siis uue tootmishoone ja olemasolevate laienduse vajaduse tingib tellija soovidele vastav projekteerimine, mudelite valmistamine ja katsetamine, tootmine, seadistamine ja üleandmine. Nimetatud tegevused tagavad erinevate laevamudelite seeriatootmise. Ettevõtte toodang realiseeritakse nii sise- (näit. PPA, Eesti Loots, Tallinna Sadam) kui ka rahvusvahelisel turul (näit. Saksamaa, Venemaa, USA). Planeeringu realiseerimise tulemusel suurenevad areneva ettevõtte tootmismahud, millega kaasneb töökohtade suurenemine kohalikus kogukonnas. Avalik huvi ettevõtte arengusse on suur, sest tasuvaid töökohti Saaremaal napib ja tootmise laiendamise suudab ettevõtte tööjõuturgu leevendada.

Lähtuvalt eeltoodust tehakse käesoleva detailplaneeringu planeerimislahendusega ettepanek vähendada ehituskeeluala olemasolevate tootmishoonete laiendamiseks ja uue tootmishoone ehitamiseks vastavalt põhijoonisel toodud ehituskeeluvööndi vähendamise piirile. Ettepanek on aluseks ühisplaneeringu muutmiseks.

#### 2.4. Katastriüksuste ehitussõigus

Sadama tee 24 kinnistul asub vastavalt EHR väljavõttele ellinguhoone (reg. kood 106019350, ehitisealune pind 814 m<sup>2</sup>).

Sadama tee 24a kinnistul asub vastavalt EHR väljavõttele elektrituulik (reg. kood 220688698, ehitisealune pind 201 m<sup>2</sup>) ja maalaiendus (reg. kood 220843902, ehitisealune pind 4945 m<sup>2</sup>).

Sadama tee 26 kinnistul asub vastavalt EHR väljavõttele jahtklubi (reg. kood 106002348, ehitisealune pind 1297 m<sup>2</sup>), tootmishoone (reg. kood 106026273, ehitisealune pind 5115,6 m<sup>2</sup>), maalaiendus (reg. kood 220843902, ehitisealune pind 4945 m<sup>2</sup>), sadama kai (reg. kood 220283883, ehitisealune pind 3980 m<sup>2</sup>), kai laiendus (reg. kood 220379284, ehitisealune pind 6050 m<sup>2</sup>) ja EHR-s registreerimata tootmishoone pindalaga 171,6 m<sup>2</sup> (seadustamisele kuuluv).

**Sadama tee 24** katastriüksusele planeeritakse ellinguhoone juurdeehitusena külmladu (põhijoonisel nr 17).

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa 80%, ärimaa 20%  
Hoonete lubatud suurim ehitisealne pind- 1064 m<sup>2</sup>, sh olemasolevad 814 m<sup>2</sup>.  
Hoonete maksimaalne arv- 2, sh olemasolevad- 1.  
Hoonete maksimaalne kõrgus- 10 m.  
Hoonee tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga projekteerimise käigus.

**Sadama tee 24a** katastriüksusele hoonestust ei planeerita. Ehitusõigus on määratud kehtima jääva Sadama tee 26 ja lähiala detailplaneeringu muutmise detailplaneeringuga elektrituuliku osas.

Katastriüksusel asuvad Sadama 26 hoonestust teenindavad rajatised. Rajatud elektrituulik jääb käesoleva detailplaneeringu planeeringualast välja.

**Sadama tee 26** katastriüksusele planeeritakse laevaehitustehase tootmishooned (põhijoonisel nr 14, 15 ja 16) ja seadustamisele kuuluv hoone (põhijoonisel nr 18). Lisaks planeeritakse rööbastega sadamakraana, tõstejõuga 40 t, kabiini kõrgusega kuni 30 m. Sadamakraana tehnilised parameetrid on sõltuvuses kraana tõstejõust ja gabariitidest.

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa 100%  
Hoonete lubatud suurim ehitisealne pind- 16256 m<sup>2</sup>, sh olemasolevad 6412,6 m<sup>2</sup>.  
Hoonete maksimaalne arv- 6, sh olemasolevad- 2.  
Hoonete maksimaalne kõrgus- 25 m.

Maksimaalne lubatud uusehitiste pind planeeringualal on 10363 m<sup>2</sup>.

Hoonete lubatud suurim ehitisealne pind arvestades olemasolevaid ehitisi on kokku 17590 m<sup>2</sup>. Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida olemasoleva hoonestusega sarnased materjalid ja värvitoonid. Piirete rajamist ei planeerita. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektidega projekteerimise käigus.

Tootmishoonete arhitektuursete projektide eskiiside koostamisel teha koostööd kohaliku omavalitsuse arhitektiga.

Planeeringuala asub looduskaitseaduse §-dega 37 ja 38 määratud Läänemere ranna ja Nasva jõe piirangu- ja ehituskeeluvööndis Läänemerel 200 m, Nasva jõel 100 m. Vastavalt Veeseaduse §118 lg 5 p 1 puudub õiguslikul alusel rajatud sadamaalal, kalda- või rannakindlustuse alal veekaitsevöönd. Kallasrada puudub sadamates, mis piirnevad avalikult kasutatavate veekogudega. Planeeringuala asub sadamate registrisse kantud Nasva sadama EE NAS territooriumil.

Ehitusõigus taodeldakse Looduskaitseaduse § 40 lg 1 kohaselt: Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3) taodeldakse ehituskeeluvööndi vähendamine, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

## 2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Kinnistutele pääseb Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77 mööda Nasva sadama teed nr.21174. Planeeritavate tootmishoonete teenindamiseks, laevade transpordiks dokkide ja sadamarajatiste vahel ja sadamatehnikaga manööverdamiseks rajatakse tolmuva kattega või betoonkivist juurdepääsuteed ja platsid. Sadama riigimaantee lõpus, Sadama tee 26 kinnistul asub manööverdusplats ühistranspordiga liiklemiseks.

Juurdepääsud tootmishooneteni peavad olema tagatud vähemalt 3,5 m laiune, võimaldades korraldada hooldus-, avarii- ja päästetegevust. Kuna planeeringualal puudub suur liikluskoormus, siis hooldus-, avarii- ja päästemasinate ümberpööramine teostatakse olemasolevatel ja planeeritavatel platsidel.



## 2.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeritava tootmishoone ja olemasolevate laienduse ühendus tehnovõrkudega teostatakse olemasolevatest trassidest. Hooned varustatakse elektriga, veevarustuse ja kanalisatsiooniga. Laevatehase tootmistevõime keskmine veetarbimine on kuni 5 m<sup>3</sup>/ööp. Planeeritavate ehitiste veevajadus on seotud töötajate olmeveega, tootmistevõimeks tehnoloogilist vett ei kasutata. Vastavalt Veeseaduse §187 lg 2 on veeloa kohustus, kui võetakse põhjaveest rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas. Kui veevajadus ületab nimetatud mahud, tuleb Keskkonnaametilt taodelda veeluba. Kogu tootmise planeeritav veevajadus jääb alla 10 m<sup>3</sup>/ööp.

Uusi liitumisi tehnovõrkude valdajatega ei planeerita.

Tehnovõrkude rajamiseks koostada eraldi tehnilised projektid.

## 2.7. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeringuala on eraomandisse kuuluv maa-ala (sadamaala) ja juurdepääs sellele on osaliselt piiratud. Planeerimise tulemusel piirete rajamist ei kavandata. Väljapoole ehitusõigusega ala jäävad maa-alad säilitavad oma planeeringueelse otstarbe. Tegemist on tehiskeskonnaga, kus looduslik taimestik puudub ja haljastustööd ette ei nähta.

Peale ehitustevõime lõpetamist teostada ehitusmõjuga piirkonna korrastamine, et oleks tagatud planeeringualal võimalikult ligilähedane planeeringueelne olukord.

## 2.8. Keskkonnaprobleemid ja tingimused

Vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõjude eelhindangu kokkuvõttele ei kaasne eeldatavalt kavandatav tegevuse elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Planeeritav tegevus ei sisalda keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusena võib väita, et kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Kavandatav maakasutus ja projekti tehniline lahendus sulanduvad ümbritsevaga, kuna tegemist on tootmisalade piirkonnaga ja lähiümbruses tehnovõrkudega koormatud maa-alaga. Kuna antud piirkond on eelnevalt hoonestatud tootmishoonetega, siis uute hoonete planeerimisel peaks ühtlase maastikupildi säilitamiseks lähtuma olemasolevat hoonestuse arhitektuurist.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei paikne rohevõrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on tasase reljeefiga.

Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlike või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlike materjale ja aineid. Ehitustevõime käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel

suunata taaskasutusse. Jäätmete sorteeritud kogumine kinnistul peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses toodud nõuetele. Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames.) Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures. Kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Müra allikas tootmisalal jääb tootmishoonete siseruumidesse, müra tekib ka ehitustegevuse käigus. Lähimad elamud asuvad planeeringualast ligikaudu 1,1 km kaugusel. Tekkiv müra hinnanguliselt on siiski väheoluline, kuna ta ei avalda otsest mõju piirkonna elanikele.

Planeeringuala paikneb sadama territooriumil, mida võib vaadelda tehiskeskkonnana. Seega ei saa otseselt kõnelda olulisest mõjust planeeringualal elavatele võimalikele liikidele ja planeeritava ehitustegevuse mõju ökosüsteemile ning taimestikule on praktiliselt olematu.

## **2.9. Tuleohutusnõuded**

Hooned tuleb ehitada järgides vastavalt Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimisnormidele *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”*, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Lahendus esitatakse ehitusprojektiga. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 *„Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“* ning EVS 812-7:2018 *„Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“* esitatud nõuded.

Olemasolevale ja planeeritavale hoonestusele peab olema tagatud päästetehnika juurdepääs ning selle manööverdamise võimalused.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektidega projekteerimise käigus.

Päästetehnikaga juurdepääs planeeringualale on tagatud Nasva sadama teelt nr.21174.

Tuletõrje kustutusvett saadakse Sadama tee 26 kinnistul paiknevatest veevõtukohtadest (tuletõrjehüdrant Sadama tee 26 sadamakai servas ja Sadama tee 26 keskosa platsil, vt põhijoonis). Tingimused veevõtukohtadele juurdepääsuks ja tulekustutusvee saamiseks (100 m raadiuses hoonete taktikaliselt loogilisest sisenemisteest päästemeeskonnale) on tagatud. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 30 l/s 3h jooksul.

## **2.10. Piirangud ja servituudid**

Täiendavate piirangute kohaldamise vajadus puudub. Juurdepääsutee servituudi seadmise vajadus on Sadama riigimaantee lõpus, Sadama tee 26 kinnistul asuvale manööverdusplatsile ühistranspordiga liiklemiseks. Maa-ala on märgitud põhijoonisel, joonis 3/3.

## 2.11. Krundijaotus

Planeeringualal uusi katastriüksuseid ei moodustata, vaid muudetakse olemasolevate piire. Kuna planeeritav hoonestus paikneb olemasolevate katastriüksuse piiril, siis näeb planeerimislahendus ette Sadama tee 24a ja Sadama tee 26 vahelise piiri muutmise. Selleks suurendatakse Sadama tee 26 katastriüksuse pindala Sadama tee 24a katastriüksuse arvelt. Detailplaneeringu kehtestamise tulemusel asuvad planeeringualal Sadama tee 24 (3897 m<sup>2</sup>), Sadama tee 24a (8225 m<sup>2</sup>) ja Sadama tee 26 (54048 m<sup>2</sup>) katastriüksused. Katastriüksuseid üheks kinnistuks ei liideta.

## 3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

1. Maakorraldustööde teostamine.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlus.
3. Hoonete ja rajatiste ehitus.
4. Kasutuslubade taotlus

## 4. KINNISTUTE EHTUSÕIGUS

Kinnistu nr: 473134

Kinnistu nimi: Nasva Sadam

Katastritunnus ja aadress: 43301:001:0168, Sadama tee 24  
71401:001:0433, Sadama tee 26

**Sadama tee 24** katastriüksusele planeeritakse ellinguhoone juurdeehitusena külmladu (eskiislahendusel nr 17).

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa 80%, ärimaa 20%

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind- 1064 m<sup>2</sup>, sh olemasolevad 814 m<sup>2</sup>.

Hoonete maksimaalne arv- 2, sh olemasolevad- 1.

Hoonete maksimaalne kõrgus- 10 m

**Sadama tee 26** katastriüksusele planeeritakse laevaehitustehase tootmishooned (põhijoonisel nr 14, 15 ja 16) ja seadustamisele kuuluv hoone (põhijoonisel nr 18). Lisaks planeeritakse rööbasteega sadamakraana, tõstejõuga 40 t.

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa 100%

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind- 16256 m<sup>2</sup>, sh olemasolevad 6412,6 m<sup>2</sup>.

Hoonete maksimaalne arv- 6, sh olemasolevad- 2.

Hoonete maksimaalne kõrgus- 25 m