

Koostamise korraldaja: Muhu Vallavalitsus

Version 21.12.2023
T – 2529

Huvitatud isik: Muhu Vallavalitsus

MUHU VALD LIIVA KÜLA

RAUNMÄE

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Muhu Vallavolikogu 16.08.2023 otsus nr 108 „Liiva küla Raunmäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
4.1. Krundijaotus	9
4.2. Planeeritud ehitusõigus	9
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	9
4.4. Krundile pääs ja parkimine	10
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	11
4.6. Vertikaalplaneerimine	11
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	11
4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	11
4.9. Energiatõhusus	12
4.10. Piiirkonna turvalisus	12
4.11. Tuleohutusnõuded	13
4.12. Servituutide vajadus	13
4.13. Planeeringu elluviimine	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
5.1. Elektrivarustus	15
5.2. Sidevarustus	15
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	15
5.5. Soojavarustus	15
6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	17
6.1. Krunt pos 1	17
6.2. Krunt pos 2	18
6.3. Krunt pos 3	19

Joonised

- | | |
|------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Liiklusskeem | DP-4 |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 462996
2. Transpordiameti 12.09.2023 kiri nr 7.2-3/23/18285-2
3. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3049
4. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38496520

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Muhu Vallavolikogu 16.08.2023 otsus nr 108 „Liiva küla Raunmäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Muhu valla üldplaneering (kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48).
- Muhu valla jäätmehoolduseeskiri
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Transpordiameti 12.09.2023 kiri nr 7.2-3/23/18285-2

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesibüroo töö nr G-115/10-23, möödistatud okt/nov 2023.

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Muhu Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnanõuandja spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on piirkonda sobivate üksikelamute ja vähese abi- ja toetusvajadusega inimestele elamute ning vajaliku taristu rajamine. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonnanõuanded ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Muhu vallas Liiva külas, hõlmates peamiselt järgnevat kinnistut:

- Raunmäe, katastritunnusega 47801:004:0511, 100% elumumaa, pindala 16497 m²

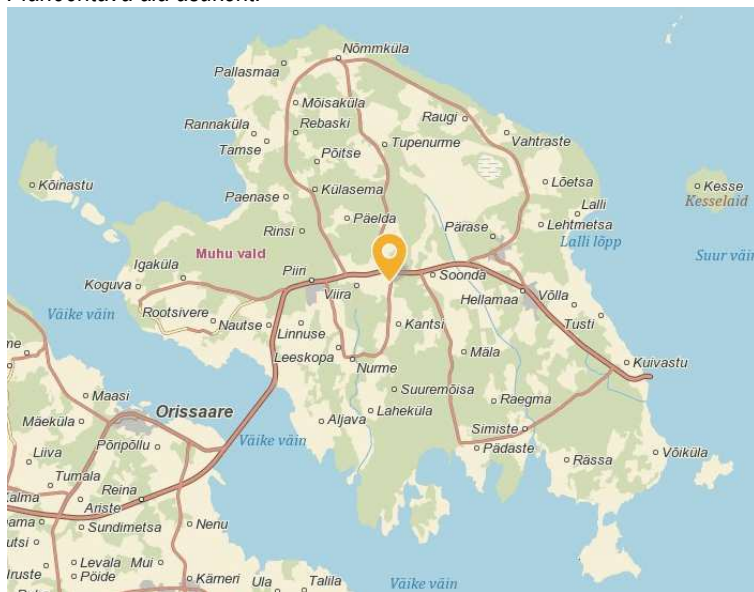
Lähtuvalt asjaolust, et planeeritavale alale tuleb rajada uus juurdepääsutee 21150 Liiva-Suuremõisa-Piiri teelt, suurendati Muhu Vallavolikogu otsusega planeeritavat ala.

Osaliselt (kavandatava tee ja mahaõidu ulatuses) lisandusid planeeritavale alale veel järgnevad maaüksused:

- Mihkli, katastritunnusega 47801:004:0523, 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 3788 m²
- 21150 Liiva-Suuremõisa-Piiri tee, katastritunnusega 47801:004:0464, 100% transpordimaa, pindala 19631 m²

Planeeritava ala suuruseks määrati ca 1,8 ha.

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piireb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Vahi	47801:004:0517	9473 m ²	100% maatulundusmaa
Kiriku	47801:004:0564	3,45 ha	100% maatulundusmaa,
Liiva külatee	47801:004:0583	8756 m ²	100% transpordimaa
Õnnela	47801:004:0426	2140 m ²	100% maatulundusmaa
Mihkli	47801:004:0523	3788 m ²	100% ühiskondlike ehitiste maa
21150 Liiva-Suuremõisa-Piiri tee	47801:004:0464	19631 m ²	100% transpordimaa

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Raunmäe maaüksus paikneb Muhu keskuses Liiva külas ja on ümbritsetud valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Tegemist on keskuse alaga, kus on vaheldumisi põllumaad ning korter- ja üksikelamud. Planeeritav maaüksus on valdavalt haritava maa kõlvikuga hoonestamata ala.

Maa-alale pääseb avalikult mustkattega teelt – 4780007 Liiva külatee.

Planeeringuala reljeef on enamjaolt tasane langusega põhja suunas, lõunapoolses servas on kõrgem astang. Absoluutkõrgused ca 18,34 – 21,82 m.

Kõlvikuline koosseis: haritav maa 15141 m², looduslik rohumaa 1216 m².

Kinnistu on peamiselt lage rohumaa, lõunaservas kaetud osaliselt kadastikuga ning lehtpuudega.

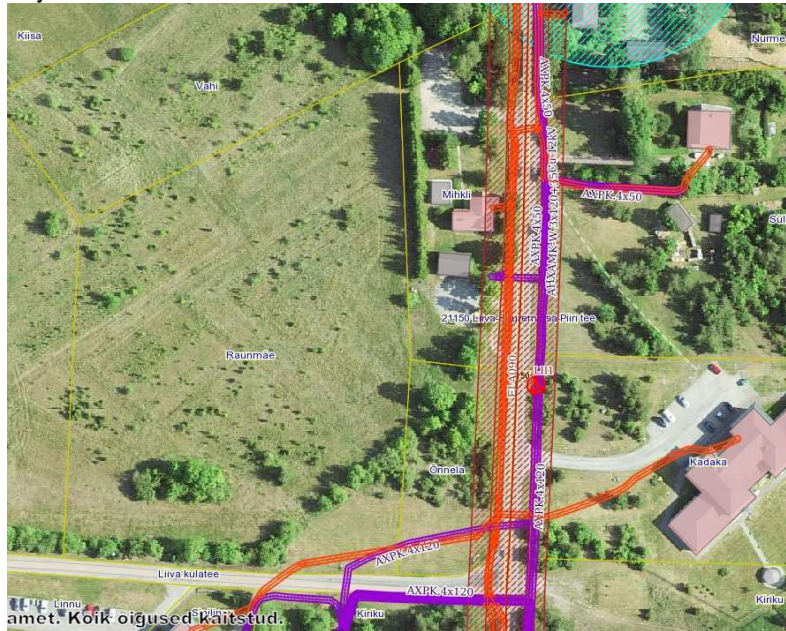
KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektrimaakaabli kaitsevöönd
- Elektriõhuliini kaitsevöönd
- Sidehitise kaitsevöönd
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku kaitsevöönd
- Kaugkütetorustiku kaitsevöönd

Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Alal kehtib Muhu valla üldplaneering (kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48).

Raunmäe katastriüksus asub Muhu valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega keskuse maa-ala juhtotstarbega alal. Keskuse maa-alal on tihedalt läbi põimunud erineva funktsiooniga maa-alad ning juhtotstarve on määratud soodustamiseks pindliku arengu abil keskuse multifunktsionaalsuse ja eluvõimelisuse säilimist. Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus ja avatud ruumi olemasolu. Planeeringuala paikneb osaliselt Liiva küla kaugküttepiirkonnas. Ala lõunaserva on üldplaneeringuga kavandatud kergliiklustee.

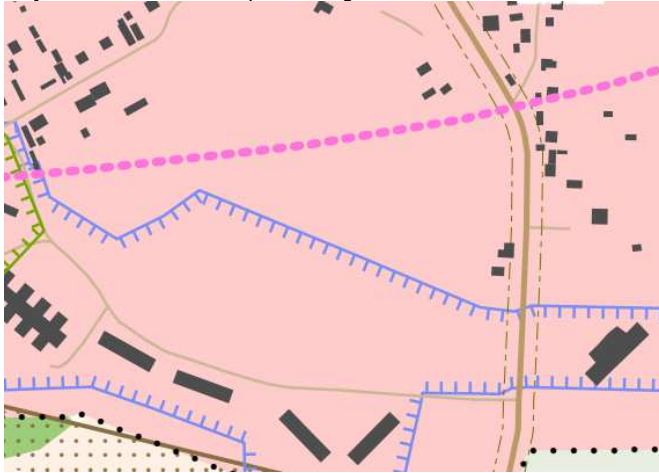
Elamuehituse tingimused Liiva külas keskuse maa-alal:

- Uute hoonete välisviimistluses lähtuda keskusesse sobivast ja Muhule omasest materjalikasutusest ning arhitektuurilahendustest.
- Elamud ja abihooned (v.a kortermajad, garaažid, kuurid, kasvuhooned) tuleb rajada eelistatult viilkatusega. Katusekalle 30 kuni 45 kraadi. Erinevus katusekaldes ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda.
- Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamumaale anda ühiskondlike ehitiste, äri- ja tootmismaa kõrvalsihtotstarbe kas nt (era)lasteaia, puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte (taluturism jms) rajamiseks.
- Üldjuhul korterelamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata.
- Tehnovõrkude rajamisel tuleb tagada ümbritseva keskkonna väärtuste kaitse ja ehitustegevuse käigus kahjustatud alade taastamine.
- Üksikelamu krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel- 1500 m².

- Korterelamul lähtutakse krundi minimaalse suuruse määramisel valemist: $300 \text{ m}^2 \times \text{korterite arv}$, kuid mitte väiksem kui üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m^2 .

Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva Muhu valla üldplaneeringuga.

Väljavõte Muhu valla üldplaneeringu kaardist:



3.4. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringuala kattub osaliselt 19.12.2008. a. kehtestatud Liiva küla sotsiaalkeskuse detailplaneeringualaga, millega kavandati Raunmäe katastriüksusele tehnovõrkude rajamine. Raunmäe katastriüksuse osas on sotsiaalkeskuse detailplaneering ellu viidud.

3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Muhu saare keskses Liiva külas lõuna pool 10 Risti - Virtsu - Kuivastu – Kuressaare põhimaantee. Liiva küla keskuse struktuur on väljakujunenud nii, et äri- ja ettevõtlustegevus on koondunud põhimaanteest põhja poole ning lõuna pool, kus paiknevad ka olulised avalikud teenused, on kujunenud eelkõige elamupiirkonnaks.

Planeeringuala lähimbruses asuvad põhiliselt korter- ja üksikelamud ning põllumaad, mis on juba pikemat aega põllumajanduslikust kasutusest väljas. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeritavast alast ca 100 m kaugusel idas paikneb hooldekeskus, ca 300 m kaugusel edelas asuvad lasteaed, raamatukogu, põhikool ja spordihoone. Lähim ühistranspordipeatus (Liiva) ning kauplused asuvad ca 400 m kaugusel Risti - Virtsu - Kuivastu – Kuressaare põhimaantee ääres.

Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestus keskkonda. Kavandatavad tegevused jätkavad välja kujunenud arengusuunda.

Vähese abi- ja toetusvajadusega inimestele elamute ning vajaliku taristu rajamine keskusesse hea ligipääsetavusega alale Muhu hooldekeskuse lähedusse võimaldab arendada mitmekülgeid sotsiaalteenuseid ning toetab kvaliteetse tugiteenuse osutamist. Eramukruntide moodustamine leevendab puuduolevate elamispiindade vajadust ning seeläbi soodustab püsielanikkonna suurenemist.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Raunmäe katastriüksus kaheks üksikelumumaa, üheks korterelamumaa ja üheks tee ja tänava maa kasutamise sihtotstarbega krundiks. Moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbeks määratakse vastavalt 100% elumumaa ja 100% transpordimaa.

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusalad koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata.

Väikeelamukrundidele võib ehitada üksikelamu ja soovi korral kaks kõrvalhoonet. Lisaks kavandatud ehitusloa (-teatise) kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku 400 m². Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala.

Korterelamukrundile on lubatud ehitada kuni kaks korterelamut ja kaks abihoonet.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kinnistule konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest ja kehtivatest normidest.

Planeeritud ehitusõigus krundidel pos 2 ja 3

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Tulepüsisivuklass

Üksikelumumaa-EP-100%

3 (üks elamu + 2 abihoonet)

(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5m kõrgust väikehoonet)

400 m²

elamul: maksimaalselt 9 m

2 korrust (1 korrus + katusekorrus)

abihoonel: kuni 7,5 m maapinnast,

2 korrust (1 korrus + katusekorrus)

TP-3

Planeeritud ehitusõigus krundil pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Tulepüsisivuklass

Korterelamumaa-EK-100%

4 (kaks korterelamut + 2 abihoonet)

(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5m kõrgust väikehoonet)

1400 m²

korterelamul: maksimaalselt 9 m

2 korrust

abihoonel: kuni 6 m maapinnast,

1 korrus

TP-3

Vähese abi- ja toetusvajadusega inimestele elamute projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määruses nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ esitatud nõuetest.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning Muhule omase materjalikasutuse ning arhitektuurilahendustega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus. Hoonete välisviimistluses lähtuda keskusesse sobivast ja Muhule omasest materjalikasutusest ning arhitektuurilahendustest. Korterelamud rajada soovitatavalt liigendatud mahuga. Täpne

hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

- Katuse kalded: üksikelamutel viilkatus kaldega 30 - 45°, korterelamutel viilkatus kaldega 10 - 45°
- Harjajoon: vaba
- Katuse materjal: kivi, plekk, päikesepaneelidest katusekate
- Välisseinad: eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.
- Nähtav sokliosad: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiaid üksikelamutel: kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,6 m;
- Korterelamukrundile uusi piirdeaedasi mitte rajada.
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded:

Kõik planeeritaval alal olevad kiviaiad säilitada ja taastada. Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiiretena. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsusega. Soovitatav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade ja –materjalidest. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,6 m, kiviaedadel 1,2 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb mustkatttega avalikult teelt – 4780007 Liiva külatee. Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks rajatakse uus avalikult kasutatav juurdepääsutee 21150 Liiva-Suuremõisa-Piiri kõrvalmaanteelt läbi munitsipaalomandis oleva Mihkli maaüksuse (47801:004:0523). Nimetatud tee on kavandatud läbima planeeritavat ala kuni Liiva külateeni. Olemasolev mahasõit riigi kõrvalmaanteelt Mihkli maaüksusele likvideeritakse (vt joonis DP-4). Tee ristprofiil ning kruntide juurdepääsud lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt. Tee projektiga lahendada ka tänavavalgustus. Juurdepääsutee kavandamisel arvestada Transpordiameti 12.09.2023 kirjas nr 7.2-3/23/18285-2 (vt lisa 2) toodud tingimustega ning kehtivate õigusaktide ja projekteerimismõnede.

Riigimaanteel parkimist, sh. manööverdamist ette ei nähta. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitunud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeritava ala lõunaserva on üldplaneeringuga määratud perspektiivne kergliiklustee asukoht.

Hoonestuseni juurdepääsuteede rajamisel arvestada päästetehnika ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega. Lähtudes kasutusel olevast tehnikast, peavad teed võimaldama sõitmist vähemalt 10 meetrit pikkadel, 4 meetrit kõrgetel ja 26 tonni kaaluvatel veoautodel (prügiauto, päästeauto), mille pöörderaadius on 10 meetrit.

Parkimine lahendatakse planeeritavate kruntide piires. Arvestatud on 3 parkimiskohta eramajade kruntidele ning korterelamu(te) tarbeks parkimisplats, kus vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Toetusvajadusega inimeste eluaseme parkimiskohtade kavandamisel arvestada vajadusega kavandada tavapärasest laiemad parkimiskohad. Parklasse on ette nähtud elektriautode laadimisvõimalus. **Täpne krundisise liikluskorraldus, parkimiskohtade arv ning parkla lahendus koos elektriautode laadijate asukohaga lahendatakse projekteerimise käigus.**

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonningimused

Haljastus

Planeeritav maa-ala on peamiselt lage rohumaa. Kruntidele on soovitatav rajada täiendav kõrghaljastus õuealade kaitsmiseks tuulte eest ning privaatsuse tagamiseks. Soovitatav on kombineerida kõrg- ja madalhaljastust. Haljastuse kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga ja piirkonnas olemasolevaga, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, rajada hekke jms. Olemasolev kõrghaljastus planeeringuala lõunaservas võimalusel säilitada. Haljastuse lahendus täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Krundil pos 1 tagada haljastuse osakaal vähemalt 30% krundist, millest omakorda 40% peab olema kõrghaljastus (kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel).

Jäätmed

Kruntidele on ette nähtud jäätmecontainerid sissesõidutee lähedal. Korterelamute krundile rajada containerite paigutamiseks kõvakattega platsile prügimaja või -aed. Containerite ning prügimaja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ja Muhu valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma kinnistul.

Müra ja vibratsioon

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala paikneb riigi kõrvalmaantee läheduses, arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest. Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritavate hoonete ja tee ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja teele on keelatud. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala väärtusliku põllumajandusmaa alal. Muhu valla üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustatud ning keskuse ala sellest välja arvatud. Saare maakonnaplaneering 2030+ määrab koondunud teenusvajadust ning kaugust teistest keskustest arvesse võttes Liiva kohalikuks keskuseks, mis toetab Liiva küla jätkuvat arendamist keskuseks.

4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeritav kinnistu ei paikne kaitsealal ning sellel ei leidu teadaolevalt kaitsealuste liikide kasvukohti. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritava alal on :

- Ehitustegevus toimub vaid planeeringuga määratud hoonestusalade piirides.
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Majanduslikud mõjud

Vähesel abi- ja toetusvajadusega inimestele elamute ning vajaliku taristu rajamine keskusesse hea ligipääsetavusega alale toetab kvaliteetse tugiteenuse osutamist ning selle operatiivsemat korraldamist. Eramukruntide moodustamine leevendab puuduolevate elamispindade vajadust ning seeläbi soodustab püsielanikkonna suurenemist. Uute elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes.

Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Hoonestus on kavandatud keskuse alale, piirkonda kus paiknevad ka olulised avalikud teenused ning mis on kujunenud eelkõige elamupiirkonnaks. Abi- ja toetusvajadusega inimestele toimetulemist toetava elukeskkonna loomine võimaldab neil paremini osa saada kohaliku kogukonna tegevusest ning parandada teenuste kättesaadavust. Arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Eramukruntide rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute elanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale peaaegu puudub nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning tagada hoonete madalad jätkusuutlikud üldkulud.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske. Maa-alal on soovitatav kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole teelt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (eluhooned).

Tegemist on kompaktsel hoonestusel alaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist. Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Maa-ameti kaardi andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht (nr 6975) Kiriku (47801:004:0566) maaüksusel (ca 150 m kaugusel planeeritavast alast). Planeeritavale alale uut veevõtukohta ei kavandata.

Tuletõrjeevarustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.12. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp- kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

- Kanalisatsioonitorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratavatele eramukruntidele teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata.

Kõik kommunikatsioonid on peamiselt kavandatud transpordimaa krundile pos 4.

Väljaspool planeeritavat ala kavandatud servituudivajadusega alad:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Kiriku (47801:004:0565) Krunn pos 1	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaableid
	Kiriku (47801:004:0564) Linnu (47801:001:464)	AS Kuressaare Veevärk	tagada ühendused ühisveevärgi ja - kanalisatsiooniga	2 m mõlemale poole torustiku telgjoont

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistute kruntimine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. Rajatakse kavandatud juurdepääsutee avalikult teelt hoonestusaladeni ning vajalikud kommunikatsioonid - ühiskanalisatsioon, -veevärk, elektri- ja sidevarustus - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba)

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

3. Hoonete ja tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule. Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba (kui ehitusseadustik seda nõuab).

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 462996, väljastatud 27.11.23, on planeeritava ala toide ette nähtud olemasolevast Raunmägi:(Orissaare) alajaamast. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Elektri-toide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamute tarbeks päikesepaneelid ja kollektorid hoonete katustele. Maapealne päikesepark ei ole lubatud. Kinnistu sisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiaga.

5.2. Sidevarustus

Planeeritaval alal paiknevad ELASA valguskaabel ja Telia Eesti AS sidekaablid. Sideteenusega liitumine lahendatakse projekteerimise käigus. Telia Eesti AS on väljastanud planeeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 38496520. Vastavalt tehnilistele tingimustele on sidekanalisatsiooni ehitus planeeritud lähtuvana sidekaevust LVA17 (geoalusel S2). Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotletakse täiendavad tehnilised tingimused soovitud teenusepakkujalt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritaval alal puudub liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. AS Kuressaare Veevärk poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 3049.

Liitumispunkt ühisveevärgiga rajatakse Linnu kinnistul asuvalle tänavatorustikule De63PE. Liitumiskoha lähedale Liiva külatee maaüksusele paigaldatakse maakraan DN50.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga rajatakse Liiva külateega ristuvale kanalisatsioonitorustikule. Lähtuvalt maapinna reljeefist on planeeritavale alale kavandatud roveepumpla krundile pos 4 tee kõrvale.

Alternatiivina on võimalik omaniku nõusolekul liituda Kadaka kinnistut teenindavate vee tarnetorustikuga De63PE ja survekanalisatsiooniga De90PE, mis läbivad Raunmäe maaüksust.

Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

5.4. Sademeveekanalisatsioon ja dreenaž

Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud korterelamute küte lahendatakse võimalusel kaugkütte baasil (liitumistorustik läbib planeeritavat ala). Eramute küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Lubatud on ka võimalusel kaugküttega liitumine. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel maakütte- ja

soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

Tehnovõrkude paiknemine ja lahendus on joonisel ligikaudne ning täpsustatakse vastava projektiga.

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

6.1. Krunt pos 1

Krundi pindala: 9002 m²

EHTUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsisivusklass

Piirded

Korterelamumaa-EK-100%

4 (kaks elamut + 2 abihoonet)

(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5m kõrgust väikehoonet)

1400 m²

Korterelamul maksimaalselt 9 m maapinnast

(2 korrust)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus)

10 - 45°

vaba

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

ei rajata

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaablit;
	Kadaka (47801:001:0799)	tagada ühendused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kaugküttega	2 m mõlemale poole kanalisatsioonitorustiku telgjoont; 2 m mõlemale poole veetorustiku telgjoont; 2 m mõlemale poole kaugküttetorustiku välispinnast;
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	AS Telia Eesti	tagada ühendused sidevõrguga	1 m mõlemal pool sideehitist;

6.2. Krunt pos 2

Krundi pindala: 2272 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Piirded

Üksikelamumaa-EP-100%

3 (üks elamu + 2 abihoonet)

(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5m kõrgust hoonet)

400 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast

(2 korrust - 1 korrus+ katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 7,5 m maapinnast

(1 korrus+ katusekorrus)

30 - 45°

vaba

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

6.3. Krunt pos 3

Krundi pindala: 2991 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Piirded

Üksikelamumaa-EP-100%

3 (üks elamu + 2 abihoonet)

(+ kaks 0-20 m² ja kuni 5m kõrgust hoonet)

400 m²

Elamul maksimaalselt 9 m maapinnast

(2 korrust - 1 korrus+ katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 7,5 m maapinnast

(1 korrus+ katusekorrus)

30 - 45°

vaba

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m