



Osaühing DP Projektbüro  
Registrikood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Muhu Vallavalitsus  
Vallamaja, Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond  
94701, [vald@muhu.ee](mailto:vald@muhu.ee), +372 4530672

Huvitatud isik: Muhu Lavendlitalu OÜ  
Mulgu, Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond  
94701, [Luikrobin@hotmail.com](mailto:Luikrobin@hotmail.com), +372 5014243

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro  
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819  
[alar@dpprojekt.ee](mailto:alar@dpprojekt.ee), +372 4545491

SAARE MAAKOND, MUHU VALD, LIIVA KÜLA  
**LIIVA KÜLA MULGU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 05-22-DP  
Algatatud vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 49

Planeeringu koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad  
Versiooni kuupäev: 05.12.2023

KURESSAARE 2023

## Sisukord

1	<i>Seletuskiri</i> .....	4
1.1	Lähtesituatsioon .....	4
1.2	Planeeringu koostamise alused .....	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	4
2	<i>Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus</i> .....	5
2.1	Asukoht .....	5
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....	6
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	7
2.4.1	Kehtivate kitsenduste kirjeldus: .....	7
3	<i>Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum</i> .....	7
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng .....	8
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+ .....	8
3.1.2	Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ .....	8
3.1.3	Planeeringu vastavus üldplaneeringule .....	8
3.2	Projekteerimispõhimõtted .....	9
3.2.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel .....	10
3.3	Juurdepääs ja parkimine .....	10
3.4	Piirded, haljastus ja heakord .....	11
3.5	Keskkonnakaitselised tingimused .....	11
3.6	Kuritegevuse riskide ennetamine .....	13
3.7	Tuleohutusnõuded .....	14
4	<i>Tehnovõrkude lahendus</i> .....	14
4.1	Elektrivarustus .....	14
4.2	Sidevarustus .....	15
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	15
4.4	Sademevesi .....	16
4.5	Soojavarustus .....	16
5	<i>Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused</i> .....	16
6	<i>Planeeringu elluviimise tegevuskava</i> .....	16
7	<i>Kruntide ehitusõigus</i> .....	17

## Joonised

DP1	Situatsiooniskeem	M 1:10000
DP2	Geodeetiline alusplaan	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnoõrkudega	M 1:1000
DP4	Illustratsioon	

# 1 Seletuskiri

## 1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Liiva küla Mulgu katastriüksuse detailplaneering

Huvitatud isik: Muhu Lavendlitalu OÜ

Planeeritava maaüksuse omanik: Muhu Lavendlitalu OÜ

Planeeringuala suurus: 15112 m<sup>2</sup>

## 1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (16.03.2022);
3. Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsus nr 49 „Liiva küla Mulgu katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

## 1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsus nr 49 „Liiva küla Mulgu katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“ lähteseisukohad (lisa 1) ja keskkonnamõju eelhindang (lisa 2);
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 103-21-G (05.09.2021);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorralduse seadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
14. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
15. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
16. Muhu Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 12 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Muhu vallas“;
17. Muhu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 20 „Muhu valla jäätmehoolduseeskiri“;

18. Saare maakonnaplaneering 2030+;
19. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“;
20. Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48 kehtestatud „Muhu valla üldplaneering“;
21. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

## 2 Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Muhu vallas Liiva külas asuv Mulgu (katastritunnus 47801:004:0379, registriosa nr 3467234) katastriüksus (vt Joonis 1). Mulgu katastriüksuse pindala on 04.09.2023 seisuga 15112 m<sup>2</sup> ning maaüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb Liiva külas paiknevate Lepiku (katastritunnus Lepiku, registriosa nr 2175334, sihtotstarve 100% tootmismaa), munitsipaalomandis oleva Puhasti teega (katastritunnus 47801:004:0591, registriosa nr 3936534, sihtotstarve 100% transpordimaa), Tooma-Jüri (katastritunnus 47801:004:0431, registriosa nr 2539734, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Jaani (katastritunnus 47801:004:0334, registriosa nr 874534, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Pendu (katastritunnus 47801:004:0333, registriosa nr 602634, sihtotstarve 100% elamumaa) katastriüksustega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, sept 2023)

## 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala asub Liiva küla põhjapoolses osas Puhasti tee servas. Mulgu kinnistul on Ehitisregistris registreeritud puurkaev (kood 221389930), rajatud on elektriliitumine (madalpingekaabel Puhasti teel ja liitumiskilp) ja teeäärne kiviaed. Hoonestus kinnistul puudub. Planeeringuala on tasase reljeefiga, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 16-16,5 meetrit merepinnast. Veidi üle poole kinnistu pinnast moodustab rohumaa (kultuurheinamaa), kinnistu lääneosa on kaetud hõreda (valdavalt) noore metsa (hall lepp, kask, haab) ja põõsastikuga (sarapuu, kadakas), mis on planeeringu koostamise ajaks harvendatud. Rohumaa on hooldatud niitmise teel ja planeeringuala keskossa on rajatud lavendlipõllud.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses riigikaitse ehitise Muhu linnaku piiranguvööndisse. Muhu linnak jääb planeeringualast linnulennult ca 1,3 km kaugusele.

Planeeringualast edelas asub kultuurimälestisena riikliku kaitse alla võetud kivikalme (12502), mille kaitsevöönd ulatub vähesel määral ka planeeringualale. Kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseesadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Planeeringualal ei ole inventeeritud kaitsealuseid taimeliike, siseriiklikult kaitstavaid loodusobjekte ja puuduvad kultuurimälestised. Planeeringualast ca 140 meetrit põhja suunas asub kultuurimälestisena riikliku kaitse alla võetud Ohvrihiis "lienurk" (12503). Loodusliku pühapaigana (Levalõpme lienurk) on ala määratletud laiemas ulatuses. Mälestiste suur kontsentratsioon piirkonnas annab alust arvata, et tegemist võib olla arheoloogiatundliku alaga.

Juurdepäas planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt Puhasti teelt.

## 2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt looduslikuks maaks, kus viljeletakse põllumajanduslikku tegevust, taimekasvatust, taluturismi ja puhkemajandust.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusalast väljapool, jääb põllumajandusliku tegevusega piirkonnaks, kus domineerivad taimekasvatusalad, looduslik rohumaa ja metsaharvik. Soodsad tingimused on taimekasvatuseks, rohttaimede kogumiseks ja võimalikuks kariloomade karjatamiseks. Arendustegevusi (v.a hoonestust teenindavad tehnovõrgud) hoonestusalast väljapool ei planeerita.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (taimekasvatustalu rajamine) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringuala lähiümbruses asuvad Levalõpme ja Liiva küla maatulundusmaad, lääne pool Lepiku kü tootmismaa ja Pendu kü elumumaa. Piirkond on vahelduva asustustriga. Tihedam asustus jääb Liiva keskusesse. Planeeringualast põhja ja ida poole jäävad põllumaad ning metsamassiivid. Lääne poole jäävale alale on määratud üldplaneeringus keskuse maa-ala juhtfunktsioon. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad erineva arhitektuuriga üksikelmud koos kõrvalhoonetega. Domineerivad viilkatusega hooned, esineb ka kelpkatuseid ja lamekatuseid. Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piiretest esinevad peamiselt kiviaiad ja piirdehed, kasutatud on ka elektrikarjuseid. Kuna piirkonnas ei esine hoonestuse ühtset arhitektuurset stiili, planeeritakse uushoonestus modernselt kaasaegne, aga samas maalähedasele arhitektuurile sarnane.

Lähim haridusasutus, lasteaed ja kauplus jäävad Liiva küla keskusesse. Lähim bussipeatus Liiva külas jääb juurdepääsuteid kasutades ca 0,8 km kaugusele.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav lahendus olemasolevasse keskkonda.

## 2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omanik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Mulgu	Muhu Lavendlitalu OÜ	15112 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	47801:004:0379	3467234

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

### 2.4.1 Kehtivate kitsenduste kirjeldus:

1. Riigikaitse ehitise piiranguvöönd (Muhu linnaku pv), kogu katastriüksus
2. Kinnismälestise (kivikalme) kaitsevöönd, katastriüksuse põhjanurgas
3. Puhasti tee kaitsevöönd, 10 m tee servast;
4. Puurkaevu hooldusala 10 m

## 3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on taimekasvatustalu ning taluturismi edendamiseks puhkemajade ja seminarihoone rajamine, katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, katastriüksuse sihtotstarbe muutmise, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

### 3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

#### 3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena.

Mulgu katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei ole vastuolus teemaplaneeringu kohaste tingimustega.

#### 3.1.2 Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ asub planeeringuala nn hallil alal, kus piirangud puuduvad. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.

Mulgu katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei ole vastuolus teemaplaneeringu kohaste tingimustega.

#### 3.1.3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

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

Üldplaneeringuga ei ole Mulgu maaüksustele reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtfunktsiooni, kuid tulenevalt planeeritava tegevuse iseloomust ja vähesest mõjust naaberladele ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga. Alad, kus ehitustegevus on lubatud, kuid ei ole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Maakasutus- ja ehitustegevusel tuleb lähtuda ala terviklikkusest – uued hooned peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega ning ehituspärandiga. Hoonete laiendamisel, rajamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse piirkonna miljösse (hoonestuse mahud, üldilme, materjalikasutus, haljastus, piirded jne). Hoonestuse, sh õuema planeerimisel tuleb arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jms). Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvete juhtimine naaberkinnistule, valguse varjamine õuealal jne). Juurdepääs tuleb lahendada eelkõige olemasolevate teede kaudu. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega. Piirded teede ääres tuleb rajada kivi-, latt- või



lippaadadena või haljaspiiretena. Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast. Suurim lubatud kõrgus kiviaial on kuni 1,2 meetrit. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetsetes asukohtades olnud kõrgem kui 1,2 meetrit. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus on kuni 1,6 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

Metsa majandamisel (raie, hooldus) tuleb tundlike alade (elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad) vahetus läheduses muuhulgas arvestada esteetilise elukeskkonna tagamise eesmärgiga. Raied planeerida maastikku sobitatud lankidena, vältides suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist, et tagada asula või ehitiste kaitse õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamine või metsatulekahju leviku tõkestamine. Arvestada tuleb pärandkultuuriobjektidega, säilitada külateed ja rajad heas seisukorras.

Üldplaneeringu kohaselt on kogu Muhu saar kõrge miljööväärtusega, mille säilitamiseks on ehitustegevusel vajalik arvestada väljakujunenud ajaloolise asustusmustri ja ehituspärandi traditsioonidega – hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelise paigutusega, hoonete arhitektuurilise ilmega. Samuti tuleb säilitada Muhule iseloomulikud jooned – kitsad ja looklevad külateed, kiviaiad ja ajalooline kõrghaljastus. Hoonestamisel tuleb eelistada traditsiooniliste materjalide kasutamist, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtsuse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid pigem kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

**Käesolev detailplaneering on koosõlas kehtiva Muhu valla üldplaneeringus toodud põhimõtetega.**

### 3.2 Projekteerimispõhimõtted

Planeeringualale kavandatakse kuni seitse hoonet detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnoõrkudega“). Hooned rajatakse kuni 2-korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m. Maksimaalne hoonete ehitisealune pind on lubatud kuni 800 m<sup>2</sup>.

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ja mahasõidud munitsipaalteelt.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt kinnistu läänepoolses osas. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

### 3.2.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 30-45°(elamu ja seminarahoone), 5-45°(abihooned). Lubatud on viil- või kelpkatuste rajamine, lubatud materjalid – pilliroog, puitsindel, katuseplekk, katusekivi;
2. Hoonete korruselisus – kuni 2;
3. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,2-0,5 m kõrgemal;
4. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, puitsindel ja katusekivid katustel, lisaks lubatud looduslähedastes värvitoonides (nt pruun jmt) katusepleki kasutus; puit, palk ja looduslik kivi välisseintes. Seinte välisviimistlusel tuleb eelistada looduslikku kivi, laudvoodrit või käsitööpalki. Fassaadides on lubatud kasutada klaaspakette kombineeritult põhikonstruktsiooniga. Keelatud on freesitud ümarpalgist hooned ning imiteerivate materjalide kasutamine. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad;
5. Aknaraamid ja ukсед: puit, puit-alumiinium, plastik;
6. Nähtav sokliosa: looduslik kivi, betoon, krohv;
7. Alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada üksnes käesolevas detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Sealjuures tuleb jälgida, et kruntide hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda 800 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs munitsipaalomandis olevalt Puhasti teelt, mis piirneb põhja poolt Mulgu kinnistuga. Munitsipaaltee teekaitsevöönd on 10 m teekatte servast.

Puhasti teelt on planeeritud kinnistule kolm mahasõitu olemasolevate mulkude kaudu kiviaedades- juurdepääs parkimisalale, juurdepääs lavendlipõldudele ja hoonestusele ning juurdepääs kanalisatsioonirajatistele. Parkimine on lahendatud planeeringuala läänepoolsesse ossa kavandatud parkimisalal kuni kuuele sõiduautole. Busside juurdepääsu ja parkimist ei planeerita. Kavandatavate juurdepääsuteede asukohad on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Lõplik juurdepääsuteede ja parkimisala asukoht planeeringualal selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

### 3.4 Piirded, haljastus ja heakord

Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast. Suurim lubatud kõrgus kiviaial on kuni 1,2 meetrit. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetses asukohas olnud kõrgem kui 1,2 meetrit. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus on kuni 1,6 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

Planeeringuala on registreeritud Maa-ametis osaliselt metsamaa kõlvikuga alana, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusalasid üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus.

Krundi haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Muhu vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Parkimisala lähedusse paigaldada jäätmemahuti olmejäätmete ja vajadusel liigiti jäätmete kogumiseks. Juurdepääsutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Maapinna reljeef on tasane. Planeeritavate hoonete ehitusprojektide mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Sademeveed immutada krundisiselt pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sademeveed ei valgugu naaberkruntidele ning teealale.

### 3.5 Keskkonkakaitse tingimused

Planeeringualast edelas asub kultuurimälestisena riikliku kaitse alla võetud kivilalme (12502), mille kaitsevöönd ulatub vähesel määral ka planeeringualale. Planeeringualal ei ole inventeeritud kaitsealuseid taimeliike, siseriiklikult kaitstavaid loodusobjekte ja puuduvad kultuurimälestised.

Kavandatava tegevusega kaasneb maa, vee, ehitusmaterjalide ja energia kasutamine. Tegevusega ei planeerita suuremahulist loodusvarade kasutamist. Kavandatud tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti. Kavandatava tegevuse puhul tekivad jäätmed hoonete ehitamisel (ehitusjäätmed, olmejäätmed) ning ehitusjärgsel perioodil. Ehitusjärgselt tekkivad jäätmed on enamikus olmetegevuse käigus tavapäraselt tekkivad jäätmed. Nii ehitusaegne kui ehitusjärgne jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega

intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt olulist koosmõju teiste tegevustega lähipiirkonnas.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsid maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Lavendlipõllu rajamisega kaasneb eeldatavalt mõnevõrra suurem veetarve taimede istutamise ajal, aga kuna lavendlitaimed liigniiskust ei talu, siis ei kaasne põllu edaspidise hooldamisega olulisel määral vee kasutamist kastmisveeks ning seetõttu ei kaasne ka märkimisväärset põhjavee taseme langust. Seega saab eeldada, et põhjavee tarbimist ei kavandata määral, mis võiks põhjustada naaberkiinnistute kaevude veetaseme märgatavat langust. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatava reoveekäitlussüsteemi nõuetele mittevastava ehituse või selle hooldusjuhiste eiramise tõttu. Planeerimislahendus näeb ette nõuetekohaste biopuhasti ja imbsüsteemi rajamist. Alternatiivselt võib kasutada ka sertifitseeritud kogumismahuteid. Nii kinnise kogumismahuti kui ka omapuhasti puhul on tegemist kontrollitud süsteemidega, mille korrektse toimimise puhul negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ja põhjaveele eeldatavalt puudub ning võib tekkida vaid avariolukordades.

Peamine mõju planeeringuala pinnasele kaasneb hoonete ja kavandatud lavendlipõllu rajamise etapis. Mulgu katastriüksusel on hoonestusala kavandatud osaliselt metsastunud alale (tõenäoliselt kunagine karjamaa) ja osaliselt kultuurheinamaale, seega võib eeldada, et kavandatav hoonestusala on teatud määral varasemalt inimtegevuse poolt mõjutatud. Osaliselt asendub kultuurheinamaa lavendlipõlluga, mis tõenäoliselt mõjutab ala putukakooslusi positiivselt, kuna õitsev lavendel sobib hästi erinevatele tolmeldajatest putukatele.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Lavendlipõld välisõhu seisundile mõju ei

avalda, meeldiv aroom võib piirkonnas inimese poolt tajutavat õhu seisukorda mõnevõrra parandada.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, v.a ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Kavandatud hoonestuse ning planeeringuala läheduses paiknevate majapidamiste vahele jääb piisavalt suur puhverala, mistõttu lavendlitalu tegevusest lähtuv müra või muud võimalikud häiringud eeldatavalt ei ületa planeeringuala piire ega mõjuta lähiümbruses elavate inimeste elukvaliteeti.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Muhu valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõotmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Kui on rajatud puhkemajad ja võõrustatakse külalisi lavendlipõllul vastavalt omaniku kavandatule tekib jäätmeid eeldatavalt rohkem, kuid nende liigiline koosseis muutub vähe. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata.

Planeeringuala asub hajutatud hoonestusega piirkonnas ja planeeringu elluviimisel negatiivne visuaalne mõju eeldatavalt puudub. Maa-ala, mis asub kultuurheinamaal asendub osaliselt lavendlipõlluga ja kavandatav lavendlitalu rajamine mõjutab eeldatavalt positiivselt majanduslikku ja sotsiaalset keskkonda.

### 3.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoonete sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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.

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

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

### 3.7 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3. Ehitiste kasutamise liigitus tulenevalt tuleohutusest on elamul I kasutusviis, puhkemajadel II kasutusviis. Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Vastavalt Siseministri määrusele nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud. Kuna lähim naaberkinnistu hoone (Lepiku kinnistu laut) asub planeeritavast hoonestusalast 30 m kaugusel, tuleb ehitusprojektide koosseisus tuleohutust analüütiliselt tõendada. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht nr 8249 paikneb Liiva küla Raunmäe kinnistul (katastriüksuse tunnus: 47801:001:0770). Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

Hoonete tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusele nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“. Hoonetesse paigaldada automaatne tulekustutussüsteem, juhul kui puudub võimalus välise kustutusveega varustamiseks. Täpne tuletõrje veevarustuse lahendada iga hoone edasise projekteerimise käigus.

## 4 Tehnovõrkude lahendus

### 4.1 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasolevast elektrienergia liitumiskilbist. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on esitatud liitumiskilbi asukoht koos

olemasoleva ja planeeritava maakaabelliiniga. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav. Krundisisesed elektripaigaldised alates liitumiskilbist lahendada hoonete projekteerimise koosseisus elektrivarustuse projektiga.

## 4.2 Sidevarustus

Sidevarustus (telefoni- ja internetiühendus) planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

## 4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava kinnistu **veevarustus** lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Puurkaev on registreeritud koodiga PRK0066525 ja hooldusalaga 10 m. Puurkaevust kavandatakse veevõtt ühe pere tarbeks. Kui lisanduvad puhkemajad, erinevate ürituste korraldamine jms on veetarbimine tõenäoliselt mõnevõrra suurem, kuid jääb eeldatavalt alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Lavendlipõllu rajamisega kaasneb eeldatavalt mõnevõrra suurem veetarve taimede istutamise ajal, aga kuna lavendlitaimed liigniiskust ei talu, siis ei kaasne põllu edaspidise hooldamisega olulisel määral vee kasutamist kastmisveeks ning seetõttu ei kaasne ka märkimisväärset põhjavee taseme langust. Veeetrasside paigutus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m/h, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m/h ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas. Planeeritava kinnistu **reoveekanaliseerimise** tarbeks on planeeringualale kavandatud bioloogiline omapuhasti koos imbväljakuga (kuja 10 m, heitvee pinnasesse immutamise piiranguga ala 60 m veehaardest). Alternatiivselt on lubatud rajada kinniseid ja sertifitseeritud kogumismahuteid. Biopuhasti ja imbväljaku rajamisel peab heitvee immutussügavus pinnases olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiivimist. Detailplaneeringu põhijoonisele (DP3) on märgitud omapuhasti kujad ja alad, kus heitvee immutamine pinnasesse on piiratud. Kuna joogiveekaevu rajamise piiranguga ala 60 m imbväljakust ulatub naaberkiinnistutele (Paali ja Tooma-Jüri), on vajalik hoonete ehitusprojekti või omapuhasti projekti koosseisus kinnistute omanike kooskõlastus

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse hoonete ehitusprojekti koosseisus. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (pigem hajutatud kiired, kui üks imbkaev või -tunnel). Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus. Suvemaja või ebaühtlase-hooajalise kasutuse korral eelistada pigem kogumismahutit.

Omapuhasti lõplik asukoht täpsustub hoonete või kanalisatsioonirajatiste projekti koosseisus.

Vastavalt „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale Muhu vallas“ tuleb omapuhasti projektile lisada hüdrogeoloogilise uuringu tegemise õigust omava isiku poolt koostatud ekspert hinnang, mis omakorda sisaldab:

1. vastavat litsentsi omava spetsialisti poolt koostatud kinnistu geodeetilist alusplaani maapinna kõrgusandmetega;
2. hinnangut kinnistu geoloogilise sobivuse kohta omapuhasti rajamiseks;
3. hinnangut põhjavee kaitstuse ja kõrguse kohta;
4. hinnangut omapuhasti parimale võimalikule asukohale (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes).

#### 4.4 Sademevesi

Parkimisala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja juurdepääsuteedele. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmise.

#### 4.5 Soojavarustus

Hoonete küttesüsteemina kasutada lokaalset kütet, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise koosseisus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel võib rajada ka vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevad detailplaneeringus esitatud tehnoorkude lahendus on põhimõtteline. Tehnoorkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

## 5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus puudub.

## 6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Hoonetele ning tehnoorkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
2. Hoonete ehitus, juurdepääsuteede, parkimisala ja tehnoorkude rajamine.
3. Hoonetele ning tehnoorkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.



## 7 Kruntide ehitusõigus

POS1 (Rukkisaadu):

- |  |   |
|--|---|
| - Maksimaalne ehitisealune pind krundil:             | 800 m <sup>2</sup> ;  |
| - Hoonete arv krundil:                               | 7 <sup>1</sup> hoonet   |
| - Hoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: | elamu 9,0 m, abihoone 6,0;  |
| - Katastriüksuse sihtotstarve:                       | elamumaa E 80%,<br>ärimaa Ä 20%   |
| - Krundi kasutamise sihtotstarve:                    | üksikelamu maa EP 80%<br>väikeettevõtluse hoone ja –<br>tootmise hoone maa ÄV 20% |

---

<sup>1</sup> Lisanduvad alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud.