



Osaühing DP Projektbüro  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja:                   Muhu Vallavolikogu  
                                  Vallamaja, Liiva küla, 94701 Muhu vald

Huvitatud isik:           MTÜ Spordiklubi TC2000  
                                  Haabersti tn 5, Tallinn 13516

Töövõtja:                   Osaühing DP Projektbüro  
                                  Rohu 5, 93819 Kuressaare

SAARE MAAKOND  
MUHU VALD, TAMSE KÜLA  
KRUNDI KINNISTU JA LÄHIÜMBRUS  
**DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 13-21-DP

Algatatud Muhu Vallavolikogu 14.10.2021a otsusega nr 196

Koostajad:   Alar Oll  
                  Janika Jürgenson  
                  TTÜ diplom MB 007012,  
                  arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 12.mai 2022

KURESSAARE 2022

## SISUKORD

### I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 06.09.2021
2. Muhu Vallavolikogu otsus 14.10.2021 nr 196 „Tamse küla Krundi kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu algatamine“
3. Muhu Vallavolikogu otsuse 14.10.2021 nr 196 lisa 1, detailplaneeringu lähteseisukohad

### II Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud .....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	4
1.2.	Detailplaneeringu lähtedokumentid .....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	5
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
2.1.	Detailplaneeringu ala asukoht .....	5
2.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	6
2.3.	Kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	6
2.4.	Saare maakonna planeering 2030+ ja Muhu valla üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus	6
2.5.	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud .....	8
3.	Planeeringuga kavandatu .....	9
3.1.	Planeeritava alal kruntide moodustamine: .....	9
3.2.	Planeeringujärgsed krundid: .....	9
3.3.	Krundi ehitusõigus .....	10
3.4.	Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	11
3.5.	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine .....	11
3.6.	Tuleohutusnõuded .....	12
3.7.	Keskkonnakaitse tingimused .....	12
4.	Tehnovõrkude lahendus .....	14
4.1.	Elektrivarustus .....	14
4.2.	Sidevarustus .....	15
4.3.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....	15
4.4.	Soojavarustus .....	17
5.	Servituudid .....	17

6.	Energiatõhusus .....	17
7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	17
8.	Kehtivad piirangud .....	18
9.	Planeeringu elluviimine.....	19
10.	Kruntide ehitusõigus .....	20

### **III Joonised**

DP1 Situatsiooni skeem M 1:10000

DP2 Geodeetiline alusplaan M 1:500

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

DP4 Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon

# 1. Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

## 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (06.09.2021)
- Muhu Vallavolikogu 14.10.2021 otsus nr 196

## 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Geodeetiline alusplaan: Osahing DP Projektbüroo, töö nr 129-21-G
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded (RT I, 28.06.2015, 4);
- Muhu valla üldplaneering;
- Muhu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- 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“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne.

### 1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamukruntide moodustamine ning MTÜ Spordiklubi TC2000 suvebaasi arendamine. Planeeringuga määratakse moodustatavate katastriüksuste ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused spordiklubi suvebaasi hoonete ja elamute koos abihoonetega rajamiseks. Planeeringuga määratakse katastriüksuse sihtotstarbed, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukohad, hoonestuse ja haljastuse põhimõtted ja ulatus, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1. Detailplaneeringu ala asukoht



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, 25.04.2022)

Planeeringuala asub Saare maakonnas Muhu valla Tamse küla läänepoolses osas. Planeeringualasse kuuluvad Krundi (47801:002:0426, ärimaa), Staadioni (47801:002:0403, ärimaa), Viktorimaa (47801:002:0427, elamumaa), Metsamaa (47801:002:0429, maatulundusmaa), Jalgpallimaa (47801:001:0700, ärimaa), Kadaka (47801:001:0959, maatulundusmaa), Heina (47801:001:0961,

maatulundusmaa) ja Karja (47801:001:0960, maatulundusmaa) kinnistud. Planeeringuala piirneb põhja poolt Sarapuu katastriüksusega, lõuna poolt Rebaski-Tamse munitsipaalteega, ida poolt Allika, Kolga, Rahingu ja Oru katastriüksustega, lääne poolt Kivisambla, Kivimäe, Meremaja, Suvemaa, Käänu, Sortsi, Vana-Kondimäe, Kondimäe ja Niidi katastriüksustega.

## **2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus**

Planeeringualale on rajatud MTÜ Spordiklubi TC2000 spordibaasi hoonestus koos seda teenindavate rajatistega (platsid, väljakud, majutushooned, infrastruktuur). Planeeringualale on tagatud juurdepääs Tamse-Rannaküla teelt, millele esitatakse ettepanek avalikku kasutusse seadmiseks. Planeeringuala põhjapoolses osas domineerib kõrghaljastatus ja see asub osaliselt roheline võrgustiku alal. Lõunapoolne osa asub osaliselt endisel põllumaal, kuhu Spordiklubi TC2000 on rajanud jalgpalli ja discgolfi väljakuid. Planeeringualal asuvad Elektrilevi OÜ kesk- ja madalpingekaablid, lokaalsed elektripaigaldised, veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised.

Planeeringuala maapind on tasase reljeefiga ja ühtlase langusega mere poole. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 4,7-8,7 meetrit. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Staadioni ja Krundi katastriüksused piirnevad lääne poolt Natura 2000 võrgustikku kuuluva Väikese väina loodus- ja Väinamere linnualaga. Planeeringualal asub mahepõllumajandusmaa, massiivi nr 45050193464 (põllukultuur rohttaimed). Põllumassiiv hõlmab Heina, Karja ja Kadaka katastriüksuseid.

## **2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus**

Planeeringualal asuvad madalpinge maakaablid, lokaalsed vee- ja kanalisatsioonirajatised (puurkaev, kogumismahuti, veetrass, kanalisatsioonitrass), drenaaži- ja sademeveerajatised. Elektri kaablite kaitsevöönd on 1 m kaabli teljest mõlemale poole. Trasside kaitsevöönd on 2 m trassi teljest mõlemale poole.

## **2.4. Saare maakonna planeering 2030+ ja Muhu valla üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus**

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.

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” asub planeeringuala kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul. Tegemist on põhiliselt loodusmaastikuga, milles hinnatakse kadastikke, rannaniite ja geobotaaniliselt väärtuslikke alasid.

Enamus Muhu valla väärtuslikke maastikke kujutab endast põllumajandus- ja loodusmaastike kombinatsiooni. Need on maastikud, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemisel ei vaadata maastike tunnuseid ja väärtust selle üksikute kaitstavate elementide kaupa, vaid oluline on kaitsta maastikke kui tervikuid.

### **Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks**

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusp muster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Uusi kompakte hoonestusega alasid väärtuslikele maastikele ei kavandata.

Väärtuslike maastike säilitamisel juhinduda Muhu valla üldplaneeringus p.6.1 esitatud tingimustest *Kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike maakasutustingimused ja Esteetilise väärtusega ja puhkemaastike maakasutustingimused.*

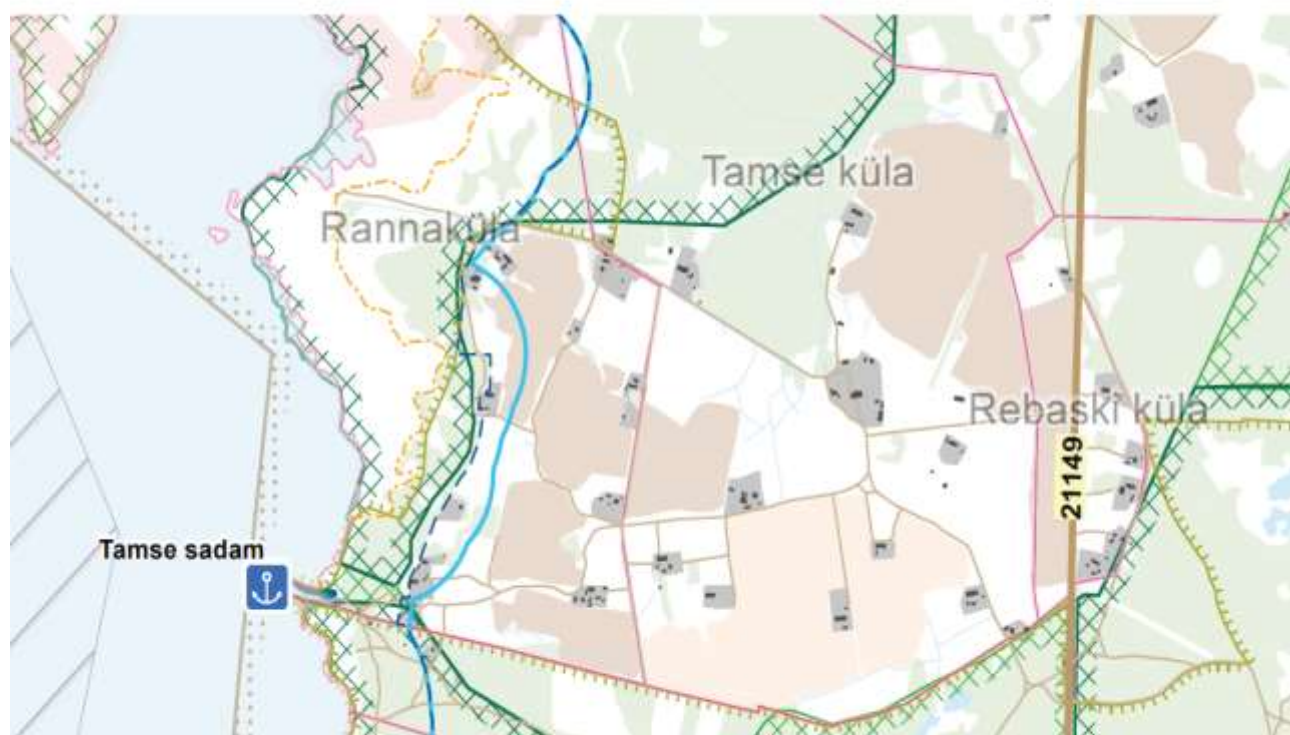
Vastavalt Muhu valla üldplaneeringule ei ole planeeringualale reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtfunktsiooni. Vastavalt ÜP maakasutusplaanile on detailplaneeringu lõunapoolne osa määratud kohaliku tähtsusega põllumajandusmaaks. *Kohaliku tähtsusega põllumajandusmaa määramise esmane eesmärk on toetada saarele omase külamaastiku ja põldude struktuuri säilitamist. Samuti on oluline tagada nende kasutamine põllumajanduslikuks tegevuseks. Maakasutus ja hoonestuse kavandamine kohaliku tähtsusega põllumajandusmaal: põllumassiivi servaalale (eelistatult kõrghaljastusega piirnevalt) võib vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitada ühe elamu koos abihoonetega külastruktuuri arvestades.*

Hoonestuse kavandamisel on arvestatud kohaliku tähtsusega põllumajandusmaale on arvestatud ÜP-s esitatud tingimustega.

Maastikulised väikevormid, nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda Muhu valla üldplaneeringu p.5 *Valla territooriumi kasutus- ja ehitustingimused maakasutuse lõikes* esitatud tingimustest.

Kuna planeeritaval alal ei ole Muhu valla üldplaneeringuga määratud elumumaade ja ärimaade arendustegevust välistavaid alasid, siis ei ole käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.



Joonis 3 Väljavõte Muhu valla üldplaneeringust

## 2.5. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualale on koostatud eelnevalt järgmised detailplaneeringud:

Tamse küla Krundi ja Staadioni katastriüksuste detailplaneering (kehtestatud Muhu Vallavolikogu 18.08.2010 otsusega nr 63);



Tamse küla Krundi ja Staadioni katastriüksuste detailplaneering (kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2011 otsusega nr 106);

Tamse küla Põllumaa katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Muhu Vallavalitsuse 26.04.2017 korraldusega nr 93);

Tamse küla Staadioni katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Muhu Vallavalitsuse 18.10.2018 korraldusega nr 245).

ulatuses.

### 3. Planeeringuga kavandatu

#### 3.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine:

Planeeringulahenduse tulemusel muudetakse olemasolevate Krundi, Staadioni, Viktorimaa, Metsamaa, Jalgpallimaa ja Kadaka katastriüksuste piire. Heina ja Karja katastriüksuseid ei jagata ja piire ei muudeta. Uute katastriüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala määratakse pärast katastritoimingute teostamist.

#### 3.2. Planeeringujärgsed krundid:

Planeeringu- järgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala, ha	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise sihtotstarve
Pos 1	1,14	100% elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 2	5,22	100% ärimaa	Puhke- ja spordirajatiste maa (100% PS)
Pos 3	1,71	100% elamumaa	Üksikelamu maa (20% EP), metsamaa (80%, MM)
Pos 4	1,71	100% elamumaa	Üksikelamu maa (23% EP), metsamaa (77%, MM)
Pos 5	3,91	100% elamumaa	Üksikelamu maa (6% EP), haljasmaa (83%, MM), põllumajandusmaa (11%, MP)

Pos 6	2,94	100% elamumaa	Üksikelamu maa (8% EP), haljasmaa (58%, MM), põllumajandusmaa (34%, MP)
Pos 7	2,51	100% elamumaa	Üksikelamu maa (10% EP), põllumajandusmaa (90%, MP)
Pos 8	2,52	100% elamumaa	Üksikelamu maa (10% EP), põllumajandusmaa (90%, MP)

Tabel 1. Planeeritavad krundid

### 3.3. Krundi ehitusõigus

EHR-andmete alusel asuvad Staadioni katastriüksusel spordiväljakud ja suvemajad, Krundi katastriüksusel spordiväljakud ja teenindushooned, Viktorimaa katastriüksusel korvpalliväljak ja Jalgpallimaa katastriüksusel spordiväljakud. Kadaka, Heina ja Karja katastriüksustel ehitised ja rajatised puuduvad. Jalgpallimaa, Kadaka ja Heina katastriüksustel asub keskpinge maakaabel.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladele. Hoonestusalade asukoha valikul on lähtutud elamute hajutatud paigutusest ja kruntide edaspidisest maakasutusest, võimaldades otstarbekat põllu- ja metsamajanduslikku tegevust. Pos 5, 6, 7 ja 8 hoonestusalad on planeeritud külateede lähedusse, võimaldades kruntide keskosas säilitada väärtuslikku põllumaad. Planeeritava ärimaa sihtotstarbega katastriüksusele rajatakse lisaks olemasolevatele kuni 2 teenindushoonet. Üksikelamud rajatakse kuni 2-korruselised, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 m, katusekaldega 35-45 kraadi. Abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida looduslikud materjalid ja looduslähedased värvitoonid. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiad; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii kivist, puidust kui metallist piirdeid jm). Hoonete tulepüsivusklass on TP3. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind planeeringualal kokku- 3350 m<sup>2</sup>, sh olemasolevad 520,8 m<sup>2</sup>. Hoonete maksimaalne arv planeeringualal- eluhooned 7, abihooned 21, ärimaa hooned 15, sh. olemasolevad- 13.

Planeeritavatel kruntidel on maapealsete ehitiste püstitamise lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning juurdepääsuteid.

### 3.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega. Lähimate naabrite hoonestusalad asuvad Kivisambla, Kondimäe, Vana-Kondimäe, Niidi ja Oru kinnistutel. Hoonestustel domineerivad viilkatused ja maalähedane puitarhitektuur. Kruntide planeeritava hoonestuse täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektide arhitektuurse osaga. Maa-alal eksisteeriv kõrg- ja madalhaljastus tuleb hoonete planeerimisel maksimaalselt säilitada. Hoonestusala pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele. Hooned kavandada kahepoolse viilkatusega, elamu kuni 2-korruselise ning abihooned 1-korruselistena. Katusekatte materjaliks võib kasutada puitu, roogu, puitsindlit, plekki või katusekivi. Hoone välisseinte viimistlusmaterjalina kasutada puitu ja/või looduslikku kivi. Hoone sokliosa viimistleda betooni, krohvi või loodusliku kiviga. Planeeritavate hoonete aknaraamid ning ukсед rajada puidust või puit-alumiiniumist ning värvilahendused nii hoonetel kui ka rajatistel peavad olema naturaalsed, loodusesse sulanduvad ja vähe silmatorkavad. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

#### Arhitektuursed piirangud:

- Elamu ja abihoonete katuse kaldenurk 35-45 kraadi (v.a garaažid ja kuurid), ärimaal 0-45 kraadi;
- Hoonete värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- Piirete rajamisel juhendada Muhu valla üldplaneeringus p.5 toodud kasutus- ja ehitustingimustest. *Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaedadena või haljaspiiretena. Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali. Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetsetes asukohtades olnud kõrgem kui 1,2 m. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,6 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks. Loomade karjatamisega tegelemisel võib kasutada elektrikarjuseid.*

### 3.5. Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Planeeringualale on tagatud juurdepääs Tamse-Rannaküla erateelt ja Rebaski- Tamse munitsipaalteelt. Käesoleva detailplaneeringuga ja Muhu valla üldplaneeringuga esitatakse ettepanek Tamse-Rannaküla tee avalikku kasutusse seadmiseks. Üldplaneeringuga määratakse

munitsipaalomandis olevate teede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Tee kaitsevööndisse võib rajada hooneid või rajatisi vallavalitsuse nõusolekul. Tehnovõrkude kavandamisel tagada tee säilimine. Teemaale saab tehnovõrke kavandada ainult maaomaniku nõusolekul.

Planeeringusisesed juurdepääsuteed hoonestusaladele ja platsid peavad olema nõuetekohase kandevõimega ja tolmuvaba kattega, võimaldades juurdepääsu päästetehnikale ja elamuid teenindavale transpordile. Parkimine minimaalselt kahele sõiduautole on planeeritud hoonestusaladel. Planeeringuga seotud liikluslahendused ja juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

### **3.6. Tuleohutusnõuded**

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. Hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht asub Nõmmkülas, planeeritavast alast ligikaudu 3 km kaugusele kirde suunal. Väline kustutusvesi tagatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" maa-alause mahuti baasil. Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud krundile pos 5, Tamse –Rannaküla tee lõunapoolsele küljele mahuti minimaalse suurusega 54 m<sup>3</sup> (soovitavalt 2x27 m<sup>3</sup>). Mahuti täitmine toimub teisaldatava voolikuga lähedale planeeritud puurkaevust või paakautoga. Veevõtukohta kõrvale rajada nõuetekohane manööverdusplats. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

### **3.7. Keskkonnakaitse tingimused**

Planeeringuala piirneb osaliselt Väinemere hoiualaga ning Natura 2000 võrgustikku kuuluva Väikese väina loodus- ja Väinamere linnualaga. Planeeringualal keskkonnakaitse tingimused piirangud puuduvad.

Planeerimislahendus ei näe ette rajada keskkonnale ohtlikke või keskkonda reostavaid objekte.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. 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 rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu. Planeerimislahendus näeb ette nõuetekohaste biopuhastite ja imbsüsteemide rajamist.

Keskkonnaregistri andmetel ei leidu planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid maavarasid. Planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses parkimisala rajamisega kavandatava hoonestuse juurde, mis eeldab täitematerjali kasutamist. Tegevusi, mis otseselt mõjutaksid maavarade kasutamist, käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada kruntide piires. Väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Tamse-Rannaküla teest põhja poole kavandatud elamumaad on hajutatud kõrghaljastatud maa-alal ja negatiivne visuaalne mõju puudub. Spordibaasi territooriumil tenniseväljakute lähedal määratakse ehitusõigus väikesemahulise hoonestuse (spordiinventar, teenindusruumid) rajamiseks. Tamse-Rannaküla tee ja Rebaski-Tamse tee vahelisele alale on planeeritud neli hoonestusala. Maa-ala on osaliselt kasutuses püsirohumaana ja vastavalt koostatavale Muhu valla üldplaneeringule on maa-ala osaliselt kohaliku tähtsusega väärtuslik põllumajandusmaa. Kuna elamute ja kõrvalhoonete rajamine hoonestamata alale avaldab mõju väljakujunenud maastikule, on hoonestus planeeritud võimalikult hajutatult külateede lähedusse. Nimetatud maa-alal esineb heinamaad, looduslikku rohumaad, üksikuid puid, puudegrupe, põõsaid, kraavitusi ja kiviaedasid. Rajatud on objektid sportimiseks, aktiivseks puhkuseks ja vaba aja veetmiseks. Planeeritavad hoonestusalad moodustavad ca 10% kruntide pinnast. Hoonestusaladest väljapoole jäävad alad säilitavad planeeringueelse olukorra, arvestades maastiku reljeefi ja looduskeskkonda. Võimalik on tegeleda sellel maa-alal karjakasvatusega ja muu põllumajandusliku tegevusega. Arvestades planeeritud hoonestusalade paigutust, saab elamute vahekauguse määrata ca 100-200 m. Sellega tagatakse maa-ala hõre hoonestustihedus, mis on visuaalselt vähem silma riivav ja loodusele vähem koormav. Planeeringu realiseerimisel projekteeritakse arhitektuurselt kõrgel tasemel hooneid, mis sulanduvad konkreetse looduskeskkonda ja moodustavad ühtse asustusstruktuuri. Leevendavate meetmetena planeeritakse hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse kõrg- ja madalhaljastus. Planeeritav hoonestustihedus kogu planeeringualal on sarnane lähipiirkonna Tamse ja Rannaküla asustusmustriga, kus elamualade vahekaugused elamualadel jäävad vahemikku 50-150 m

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik hävib.

Märkimisväärsed 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. Rajatavate hoonete küttesüsteemide lahendus töötatakse välja projekteerimise käigus.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Muhu valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale.

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.

Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sadevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sadevett ei juhitaks teadlikult naaberkinnistutele. Sademevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitus korraldatakse vastavalt Muhu valla jäätmehoolduseeskirjale

## **4. Tehnovõrkude lahendus**

### **4.1. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 22.11.2021 koostatud tehnilised tingimused nr 391837.

Elektrienergia ühendus on planeeritud Krundi:(Orissaare) ja Aeru:(Orissaare) alajaamadest. Liitumiskilbid on kavandatud tarbijate kruntide piiridele ja need peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Elektrivarustuseks rajatakse madalpinge maakaabel, õhuline ei kasutata. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime igale krundile on 3x16A. Olemasolevale Krundi katastriüksusele on rajatud elektripaigaldised koos liitumiskilbiga ja sõlmitud liitumisleping. Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb planeeritavatele kruntidele elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Maakaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused (päikesepaneelid hoonete katustel või maapealne päikeseпарк hoonestusalal).

#### **4.2. Sidevarustus**

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

#### **4.3. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine**

##### **Veevarustus**

Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse lokaalsete puurkaevude baasil, mille veetarve jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja alla 150 m<sup>3</sup> kuus. Veeseaduse §154 lg.1 p.3 kohaselt on hooldusala puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas või võetakse tootmisvett.

Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Muhu Vallavalitsusele. Planeeritaval ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel on 2 olemasolevat puurkaevu ja uusi ei planeerita.

##### **Kanaliseerimine**

Igale elamumaa sihtotstarbega krundile on planeeritud biopuhasti koos imbsüsteemiga. Alternatiivina võib kasutada sertifitseeritud kogumismahuteid. Planeeritaval ärimaa sihtotstarbega krundil on olemasolevalt rajatud kogumismahutid ja uusi kanalisatsioonirajatisi ei planeerita.

Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (kõrge reostusohtlikkus). Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m/h,

alasad, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m/h ja alasad, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiivimist.

Piirkonna olemasolevate puurkaevude (Kivisambla, Staadioni ja Suvemaa) andmete alusel koosneb geoloogiline läbilõige saviliivmoreenist ja lubjakivist. Saviliivmoreeni lamami sügavused jäävad vahemikku maapinnast 2,5-6,0 m, mis annab võimalused biopuhastite ja imbväljakute rajamiseks. Staatilised veetasemed jäävad vahemikku 3,0-4,4 m.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja.

Detailplaneeringu põhijoonisele (DP3) on tulenevalt Vabariigi Valitsuse 08.11.2019 a määrusest nr 61 “ Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused ” esitatud biopuhastile ala, kuhu ei tohi veehaaret planeerida.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse hoonete ehitusprojektis. 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.

## **Sademevesi**

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida kruntide haljasaladele. Sademeveed ei tohi valguda hoonete suunas, juurdepääsuteedele ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmise.



#### 4.4. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikatena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhk-õhk soojuspump, õhk-vesi soojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid katustel või maapealne päikesepeak hoonestusalal). Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

#### 5. Servituudid

Käesoleva detailplaneeringuga ja koostatava Muhu valla üldplaneeringuga esitatakse ettepanek Tamse-Rannaküla tee avalikku kasutusse seadmiseks vastavalt joonisel DP3 esitatud maa-alale.

Tabel 2 Olemasolevad servituudid ning servituutide määramise vajadus

<b>teeniv kinnisasi/ krunt, mille tehakse ettepanek seada servituut</b>	<b>valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut</b>	<b>servituut</b>	<b>märkus</b>
Pos 5	Vana-Kondimäe	teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Pos 5	Kondimäe	teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Meremaja	Pos 1	teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Kivimäe	Pos 1	teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Meremaja	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks
Kivimäe	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks
Pos 2, 5, 6 ja 7	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks

#### 6. Energiatõhusus

Kruntidele täiendava ehitusõiguse taotlemisel tuleb hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda „Hoone energiatõhususe miinimumnõudetest“.

#### 7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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. Korrekselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

## **8. Kehtivad piirangud**

### **Tehnovõrgud ja -rajatised**

**Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).**

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

### **Elektripaigaldiste kaitsevöönd**

**Alus: Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);**

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* (RT I, 28.06.2015, 4).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabel-liini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabel-liini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

## **9. Planeeringu elluviimine**

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatisese esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
2. Juurdepääsuteede rajamine.
3. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
4. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatisese esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

## 10. Kruntide ehitusõigus

### Pos 1:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 3 abihoonet;
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

### Pos 2:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 900 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 15 hoonet;
- Hoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Krundi sihtotstarve: ärimaa 100%

### Pos 3:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 3 abihoonet;
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

### Pos 4:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 3 abihoonet;
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

### Pos 5:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 3 abihoonet;
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;

- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

## Pos 6:

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 3 abihoonet;
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

## Pos 7:

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 3 abihoonet;
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%

## Pos 8:

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 350 m<sup>2</sup>;
- Hoonete arv krundil: 1 elamu, 3 abihoonet;
- Põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 9,0 m;
- Abihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 6,0 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%