



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: Muhu Liha Tulundusühistu, reg. kood 14295298
Soonda küla, Muhu vald, Saare maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Muhu Vallavalitsus, Keskuse, Liiva küla,
Muhu vald, Saare maakond 94701

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare linn, Saare maakond 93819

**SAARE MAAKOND, MUHU VALD, SOONDA KÜLA
LAO JA VÄETISEKUURI KATASTRIÜKSUSED
MUHU TAPAMAJA DETAILPLANEERING
TÖÖ NR. 01-25-DP**

Algatatud Muhu Vallavolikogu otsusega 20. märts 2023 nr 142

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

Versiooni kuupäev: 01.08.2025

KURESSAARE 2025

SISUKORD

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

| | |
|---|----|
| SELETUSKIRI | 3 |
| 1. LÄHTESITUATSIOON..... | 3 |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid | 3 |
| 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk | 3 |
| 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus ja maa-ala asukoht | 4 |
| 1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus | 4 |
| 1.5. Planeeringu ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid..... | 5 |
| 1.6. Saare maakonna planeering 2030+ ja Muhu valla üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus..... | 5 |
| 1.7. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud | 6 |
| 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM..... | 6 |
| 2.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine | 6 |
| 2.2. Projekteerimispõhimõtted | 7 |
| 2.3. Juurdepääs ja parkimine | 8 |
| 2.4. Piirded, haljastus ja heakord..... | 9 |
| 2.5. Tuleohutusnõuded | 9 |
| 2.6. Keskkonnakaitselised tingimused | 9 |
| 2.7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused | 11 |
| 2.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 11 |
| 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS | 12 |
| 3.1. Elektrivarustus..... | 12 |
| 3.2. Veevarustus | 12 |
| 3.3. Kanalisatsioon | 12 |
| 3.4. Sidevarustus | 12 |
| 3.5. Tuleohutus..... | 12 |
| 4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE..... | 12 |

LISAD

Ruumiline illustratsioon
Kooskõlastuste kokkuvõte

JOONISED

Joonis 1: Asendiskeem M 1:10 000
Joonis 2: Tugijoonis M 1:500
Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Muhu tapamaja detailplaneering

Huvitatud isik: Muhu Liha Tulundusühistu

Planeeringuala suurus: ca 3,3 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Muhu Vallavolikogu otsus 20. märts 2023 nr 142 „Muhu tapamaja detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Lisa 1, Muhu Vallavolikogu 20.03.2024. a otsuse nr 142 juurde- detailplaneeringu lähteseisukohad;
- OÜ DP Projektbüro poolt teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan 25.11.2024 a. Töö nr: 88-17-G;
- Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48 kehtestatud „Muhu valla üldplaneering“;
- Muhu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 20 „Muhu valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Muhu Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 12 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Muhu vallas“;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saare maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- 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);
- Veterinaarseadus (RT I, 17.11.2021, 1);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva Muhu tapamaja detailplaneeringu (kehtestatud Muhu Vallavalitsuse 26. juuni 2018. a korraldusega nr 149) krundijaotuse muutmine ning planeeringulahenduse vastavusse viimine tegeliku situatsiooniga. Planeeringuga määratakse krundijaotus, ehitusõigus, kitsendused ja servituudid, lahendatakse liikluskorraldus ja tehnosüsteemid ning seatakse keskkonnatingimused.

Planeeringuala läbib 10 kV keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole. Planeeringualal asuvad madalpingekaablid kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole, vee- ja kanalisatsioonitrassid kaitsevööndiga 2 m trassi teljest mõlemale poole, kogumismahuti kaitsevööndiga 5 m mahuti seinast ja puurkaev hooldusalaga 10 m. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

1.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala vastavalt üldplaneeringule äri- ja tootmise maa-alaks ning osaliselt jäätmekäitluse maa-alaks. Planeeringuala ümbritsevad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Lähim elamu jääb planeeringualast ca 170 m kaugusele kirde suunas (Soonda küla, Tänavasuu 47801:004:0386).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuga kavandatakse tootmistegevust, millega ei kaasne negatiivset mõju (müra, häiringud, õhusaaste) väljapoole planeeringuala piire.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (tootmistegevus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud. Tootmistegevusega elavdatakse piirkonna ettevõtlust ja võimaldatakse töökohtade teket.

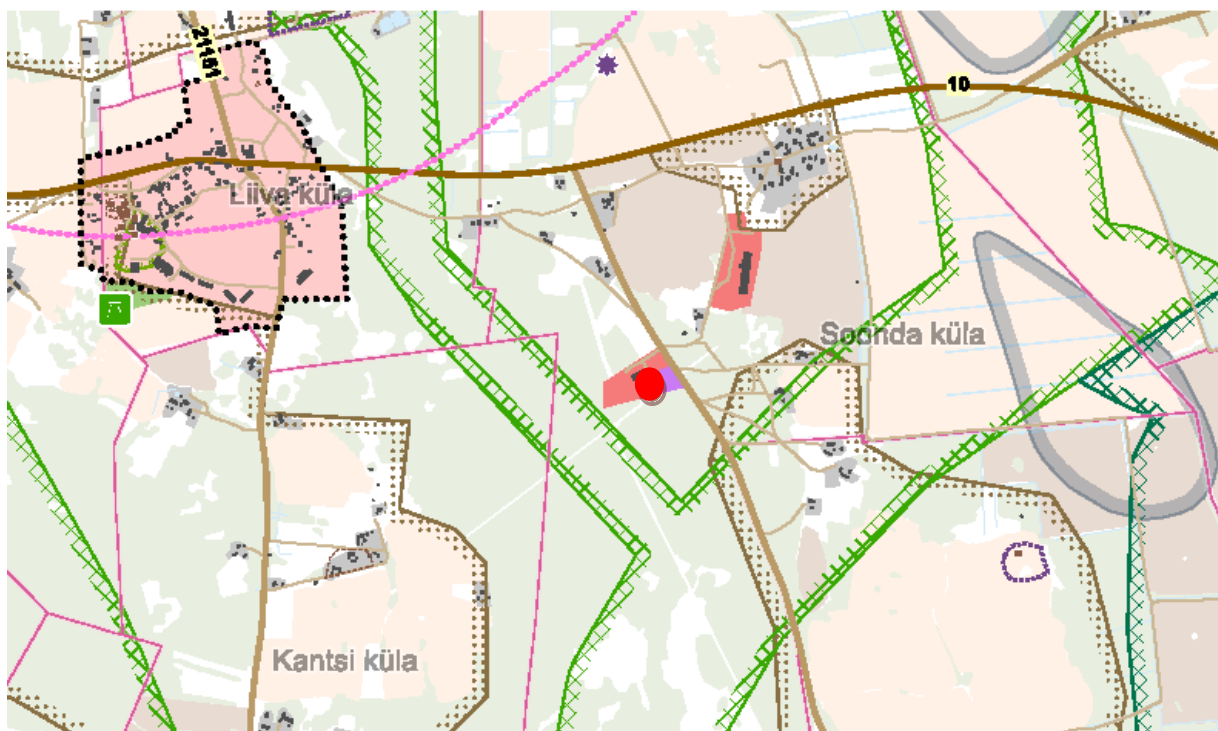
Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, kujuneb planeeringuala eraldiseisvaks tootmisüksuseks hajaasustuspriirkonnas.

1.6. 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. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala nn. valgel alal, kus piirangud puuduvad.

Vastavalt Muhu valla üldplaneeringu maakasutusplaanile planeeringualal piirangud puuduvad. Vastavalt üldplaneeringu teede ja tehnovõrkude plaanile asuvad planeeringualal kaks rekonstrueerimist vajavat veevõtukohta. Planeeringuala asub äri- ja tootmise maa-alal ning osaliselt jäätmekäitluse maa-alal. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada üldplaneeringu seletuskirjas p.5.7 esitatud seisukohtadega, mis puudutavad tootmistegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimist. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja p.5.11 valla territooriumil kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohi ei ole. Maasi jäätmejaam täidab Muhu valla vajadused ning olemasolevat jäätmejaamade võrgustikku võib lugeda hetkel piisavaks. Vastava vajaduse tekkel täiendava jäätmekäitluskoha rajamiseks on reserveeritud maa-ala Soonda külas Lao maaüksusel.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Saare maakonnaplaneeringus 2030+ ja Muhu valla üldplaneeringus esitatud põhimõtetega.



Joonis 2: Väljavõte Muhu valla üldplaneeringust. ● planeeringuala asukoht

1.7. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtib Muhu tapamaja detailplaneering (kehtestatud Muhu Vallavalitsuse 26. juuni 2018. a korraldusega nr 149), detailplaneeringu koostaja DP Projektbüro OÜ, töö nr 07-17-DP. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse kehtiva Muhu tapamaja detailplaneeringu lahendusega (välja arvatud krundijaotus).

2. PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Planeeringualal kehtib Muhu tapamaja detailplaneeringu (kehtestatud Muhu Vallavalitsuse 26. juuni 2018. a korraldusega nr 149). Käesolev detailplaneering näeb ette Muhu tapamaja detailplaneeringu krundijaotuse muutmise ning planeeringulahenduse vastavusse viimise tegeliku situatsiooniga. Planeeritakse Lao katastriüksuse jagamine kaheks katastriüksuseks vastavalt joonisel DP3 esitatud lahendusele. Planeeritavate katastriüksuste sihtotstarve jääb 100% tootmismaa.

2.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Väetisekuuri (47801:004:0493) ja Lao (47801:004:0524) katastriüksust. Maakorraldustoimingute tulemusel jagatakse Lao katastriüksus kaheks eraldi tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Uute katastriüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse peale maakorraldustoimingute teostamist. Katastriüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

| Planeeringu-järgse krundi nimetus | Pindala (m ²) | Katastriüksuse sihtotstarve | Krundi kasutamise sihtotstarve |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Väetisekuuri | 14786 | T 100% tootmismaa | Laohoone maa (TL 100%) |
| Lao | 11476 | T 100% tootmismaa | Laohoone maa (TL 100%) |
| Muhu tapamaja | 5887 | T 100% tootmismaa | Põllumajandusliku tootmisehitise maa (TP 100%) |

Tabel 2. Planeeringujärgsed krundid

2.2. Projekteerimis põhimõtted

Planeeritavatel kruntidel on määratud ehitusõigus vastavalt kehtestatud Muhu tapamaja detailplaneeringule. Käesoleva planeeringu koostamise ajaks on väiketapamaja ja seda teenindav taristu rajatud. Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega. Projekteeritavad hooned peavad harmoniseeruma lähipiirkonna olemasoleva ja varem rajatud hoonestusega, moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu oluliste parameetrite osas. Abihooned peavad olema madalamad kui põhihoone. Hooned on kavandatud kuni kahekorruseliseks. Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke. Peale ehitustegevust tuleb krundid heakorrastada ja vajadusel rajada piirdeaiad.

Kruntide ehitusõigus

Väetisekuuri

- suurim ehitistealune pind krundil- 1500 m²
- korruselisis- kuni 2
- suurim põhihoone kõrgus maapinnast- 11,0 m
- suurim abihoone kõrgus maapinnast- 7,0 m
- hoonete lubatud arv krundil- 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% laohoone maa
- Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada ka väljapoole hoonestusala tingimusel, et krundi hoonestamise tulemusena ei ületataks suurimat lubatud ehitistealust pinda 1500 m²

Lao

- suurim ehitistealune pind krundil- 1500 m²
- korruselisis- kuni 2
- suurim põhihoone kõrgus maapinnast- 11,0 m
- suurim abihoone kõrgus maapinnast- 7,0 m
- hoonete lubatud arv krundil- 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% laohoone maa
- Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada ka väljapoole hoonestusala tingimusel, et krundi hoonestamise tulemusena ei ületataks suurimat lubatud ehitistealust pinda 1500 m²

Muhu tapamaja

- suurim ehitistealune pind krundil- 1000 m²
- korruselisis- kuni 2
- suurim põhihoone kõrgus maapinnast- 11,0 m
- suurim abihoone kõrgus maapinnast- 7,0 m
- hoonete lubatud arv krundil- 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% põllumajandusliku tootmisehitise maa
- Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada ka väljapoole hoonestusala tingimusel, et krundi hoonestamise tulemusena ei ületataks suurimat lubatud ehitistealust pinda 1000 m²

Arhitektuursed piirangud:

- Hoonete ± 0.00 planeeritavast maapinnast 0,2-0,5 m kõrgemal
- Katusekalde nurk ligilähedane varem rajatud hoonetele. Katusekate materjaliks sandwich-paneel, plekk, bituumen
- Abihoonete ehitamisel on soovituslik kasutada varem rajatud hoonetega sarnaseid materjale ja värvitoone. Väsisseinteks sandwich-paneel, väikeplokk või puitkarkass

2.3. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale toimub 21154 Kuivastu-Pädaste-Liiva teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Autode parkimine lahendatakse krundidel vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis 9.1 esitatule.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad ja riigiteele vajalik külgnähtavus vastavalt kliimaministri määrusele 17.11.2023 nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa1 tabelile.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Maanteeliiklusest põhjustatud müra taseme piirnormide tagamiseks tuleb Hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega ühendamise või

ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse katastriüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Planeeritav juurdepääsutee peab omama rasketehnikaga liiklemiseks vastavat kandevõimet ja võimaldama korraldada hooldus-, avarii- ning päästetöid. Tee rajamisel tuleb arvestada veokite pöörderaadiusega min 9,5 m. Juurdepääsuteele esitatakse servituudi seadmise ettepanek vastavalt tabelile 3.

2.4. Piirded, haljastus ja heakord

Muhu tapamaja krundile planeeritakse piiretest metallkeevisaed kõrgusega ca 1,6 m. Aed varustatakse väravatega ja võimaldatakse juurdepääs Lao katastriüksuse hoonetele.

Planeeritav ala on lauge, maapinna kõrgused jäävad valdavalt vahemikku 16,0-17,6 meetrit merepinnast, erandina kõrgeim punkt – 19,4, on tuletõrje veemahuti juures. Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Väiketapamaja lähedusse paigutatakse jäätmete liigiti kogumiseks mahutid. Kavandatava tegevuse puhul tekivad jäätmed hoonete ehitamisel (ehitusjäätmed, olmejäätmed) ning väiketapamaja tööprotsessil. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult mahutitesse ja organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Loomseid jäätmeid kohapeal ei käidelda. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Muhu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Võimalike piirete rajamiseks piirangud puuduvad.

2.5. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel on kohustus järgida Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 redaktsioonis (01.03.2021) „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud ja EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3, 2. tuleohuklass ja kasutusviis VI (tööstus- ja laohooned). Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Planeeringuala väline tuletõrje kustutusvesi tagada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Olemasoleva väiketapamaja suurim tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus on 0-600 MJ/m² ja laohoonetel > 1200 MJ/m² (puiduhakke ladustamine). Tulekustutamiseks vajalik veevooluhulk on 20 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritaval alal on kaks ca 100 m³ tuletõrje veevõtukohta, mis tuleb nõuetele vastavalt rekonstrueerida ja tagada kustutusvee mahtuvus kokku 216 m³.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus. Alale peab olema tagatud päästetehnika juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Juurdepääsutee peab olema aastaringselt läbitav.

2.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlike või keskkonda reostavaid objekte, milledest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride. Alal puuduvad kaitstavad loodus objektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Kavandatava tegevusega kaasneb maa, vee, ehitusmaterjalide ja energia kasutamine. Tegevusega ei planeerita suuremahulist loodusvarade

kasutamist, ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Mõju põhja- ja pinnaveele.

Muhu tapamaja krundile rajatud hoone veevarustus toimub olemasoleva puurkaevu baasil.

Planeeringuga nähakse ette võimalus rajada puurkaev ka Lao krundile.

Põhjavee tarbimist ei kavandata määral (kavandatav määr ca 20 m³ ühes kuus), mis võiks põhjustada naaberkinnistute kaevude veetaseme märgatavat langust. Vett tarbitakse töötajate olmeruumides (5 töötajat) ning väiketapamaja ruumide pesemiseks. Liha ei tohi veega kokku puutuda ja loomi ega liha ei pesta. Selline veetarve on võrreldav suurema majapidamise kasutusega. Reovete kanaliseerimiseks on Muhu tapamaja krundile rajatud kogumismahuti. Kogumismahuti peab olema lekkekindel. Mahutitesse kogutav vesi tekib ruumide pesemisest ning töötajate olmeruumide kastutusest. Ruumide pesemisest tekkiv vesi läbib enne kogumismahutisse jõudmist rasvapüüduuri. Veri kogutakse eraldi mahutisse ning ladustatakse kuni loomsete jäätmete käitlemise tehasesse viimiseni selleks ette nähtud siseruumis madalal temperatuuril. Kogumismahuteid on planeeritud tühjendada keskmiselt kord kuus ning reovesi viiakse vastavat tegevuslubaomava vedaja poolt reoveepuhastusjaama Kuressaarde. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, peamiselt kaasnevad need ehitajate olmetegevusega. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda vaid hädaolukorras, kui juhtub õnnetus ehitamisel kasutatavate transpordivahendite kütuste käitlemisel lekke korral. Tööohutusnõudeid järgides on sellise riski realiseerumise tõenäosus minimaalne. Ehitis on planeeritud sandwich paneelidest, mille paigaldamine on kiire ja ohutu. Väiketapamaja töötamise ajal territooriumil kütuseid või ohtlikke aineid ei ladustata ega käidelda.

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete rajamise etapis. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus võib ehitustehnika tallamise, materjalide ladustamise ning pinnasetasandustööde tõttu kahjustada osa alustaimestikku. Ala, kuhu hooned on kavandatud, on juba praegusel hetkel tugevalt inimtegevusest mõjutatud, mistõttu ei ole kaasnev mõju eeldatavalt oluline. Planeeringu elluviimisel ala korrastatakse. Planeeringuga kavandatu mõju loomastikule on väheoluline.

Müra ja lõhna mõju

Väiketapamajas ei kasutata seadmeid, mille müra võiks ulatuda ruumidest väljapoole. Müra võib tekkida transpordist. Kahel päeval nädalas transporditakse loomi tapamajja, kahel korral nädalas transporditakse loomseid jäätmeid ning kauba transport toimub kaubikuga jooksvalt. Loomade transpordiks kasutatakse kas loomaveo autot või loomaveo haagisega sõiduauto/traktorit. Tulenevalt väiketapamaja väikesest jõudlusest ei suurene transpordivood piirkonnas olulisel määral.

Loomi hoitakse enne tapmist veterinaarkontrolli teostamiseks kuni 4 tundi kinnises siseruumis. Loomi üle öö väiketapamaja territooriumil ei hoita. Müra võib tekkida loomade hääletsustest laadimisel ning loomadega kaasnev sõnniku lõhn võib samuti levida loomade laadimisel või hoiuruumi puhastamisel. Nimetatud mõjud on lühiajalised ja ei ületa eeldatavalt kinnistupiire. Lähimad elamute õuealad asuvad väiketapamajast enam kui 300 meetri kaugusel ning on eraldatud kõrghaljastusega, mistõttu on vähetõenäoline, et tapamaja tegevuset tingitud häiringud võiksid negatiivselt mõjutada inimeste elukeskkonda.

Kõik tapmisel tekkivad loomsed jäätmed ladustatakse väiketapamaja siseruumides madalal temperatuuril ning transporditakse kahel korral nädalas loomsete jäätmete käitlemise tehasesse Väike-Maarjas. Õues loomsete jäätmete ega muude jäätmete ladustamist ei toimu. Seega ei ole allikat, millest võiks levida ebameeldivat lõhna. Eriolukordade puhuks nagu elektrikatkestus, on planeeritud eraldi generaator, et loomsete jäätmete hoidmise ruumide temperatuur ei langeks.

2.7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

| teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut | valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut | servituut | märkus |
|--|--|---------------------------------------|--|
| Lao | Muhu tapamaja | Madalpingekaabli isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke. |
| Lao | Muhu tapamaja | Juurdepääsutee reaalservituut | Reaalservituut juurdepääsu tagamiseks |
| Väetisekuuri | Muhu tapamaja | Juurdepääsutee reaalservituut | Reaalservituut juurdepääsu tagamiseks |
| Väetisekuuri | Lao | Juurdepääsutee reaalservituut | Reaalservituut juurdepääsu tagamiseks |
| Muhu tapamaja | Väetisekuuri | Juurdepääsu servituut | Reaalservituut juurdepääsu tagamiseks |

2.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Alus: EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

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 valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.

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

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

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Muhu tapamaja krundi elektrivarustuseks on alajaamast AJ13174:(Orissaare) rajatud maakaabel, paigaldatud liitumiskilp ja sõlmitud liitumisleping. Väetisekuuri elektriliitumine on rajatud maakaabliga Raagi:(Orissaare) alajaamast. Uusi liitumisi planeeringualale ei kavandata. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

3.2. Veevarustus

Muhu tapamaja krundile on rajatud puurkaev (PRK0066447) hooldusalaga 10 m ja rajatud on veetorustik hoonesse. Vastavalt Veeseaduse § 148 lõikele 2 põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala. Lao krundile on planeeritud puurkaev hooldusalaga 10 m.

3.3. Kanalisatsioon

Muhu tapamaja krundile on rajatud kanalisatsioonitorustik, kontrollkaevud, rasvapüüdur ja 10 m³ kogumismahuti. Mahuti peab olema nõuetele vastav, lekkekindel ja sertifitseeritud.

Kogumismahuti tühjendusluugi ja tuulutusava kaudu ei tohi sattuda mahutisse pinnavett.

Reoveemahutile kehtivad järgmised piirangud:

- kuja vähemalt 5 m
- kaugus salv- või puurkaevust vähemalt 10 m

Kogumismahutid tühjendatakse Liiva külas asuvasse purglasse.

3.4. Sademevesi

Sademevesi immutatakse pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ning riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Sademevesi hoonete katustelt kogutakse kokku vihmaveerennide ja torudega. Sademevee kogumiseks on soovitatav püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti.

3.5. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu. Perspektiivselt on võimalik liituda riigimaantee läheduses kulgeva sidetrassiga ELA090.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

1. Maakorraldustööde teostamine Lao katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, kruntide parkimisalade rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.

3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.