

Detailplaneeringu algataja: Muhu Vallavolikogu
Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Muhu Vallavalitsus
Huvitatud isik: Metron Invest OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

NÕMMKÜLA SEANINA DETAILPLANEERING

Töö nr 280825

Versioon 23.04.2026

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 27
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1.	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3.	Lähtematerjalid	4
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	4
1.5.	Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandivormi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	5
1.6.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	10
3.1	Krundijaotus.....	11
3.2	Kruntide ehitusõigus	12
3.2.1	Krunt 1	12
3.2.2	Krunt 2	13
3.2.3	Krunt 3.....	13
3.2.4	Krunt 4	14
3.2.5	Krunt 5	14
3.2.6	Krunt 6.....	14
3.2.7	Krunt7	15
3.2.8	Krunt 8	15
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	16
3.4	Piirded	16
3.5	Haljastus.....	17
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	17
4.	TEHNOVÕRGUD	18
4.1	Veevarustus.....	18
4.2	Kanaliseerimine	18
4.3	Sademeveekanaliseerimine	19
4.4	Elekter	19
4.5	Soojavarustus.....	19
4.6	Side	20
5.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	20
6.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	21
7.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	23
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	23
7.2	Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud	25
7.3	Tuleohutus.....	25
7.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	26
8.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	26

JOOINISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3
Ruumilised illustratsioonid	

MUHU VALLAS NÕMMKÜLA SEANINA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

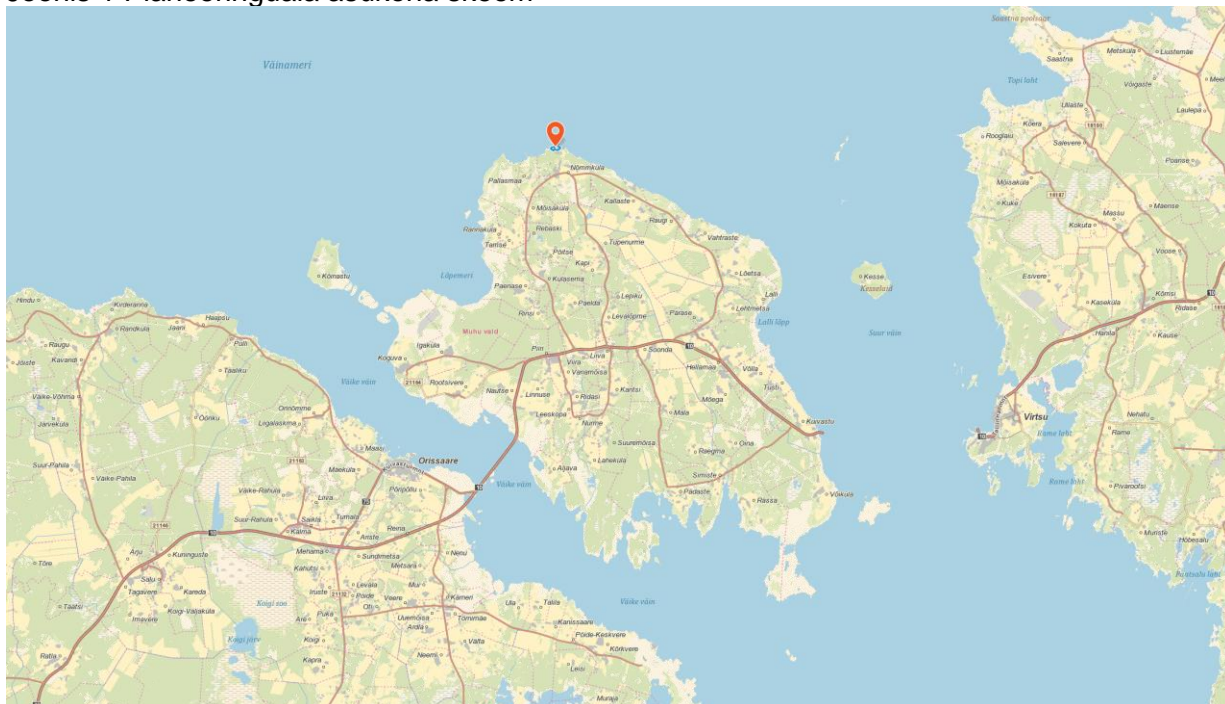
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Muhu saare põhjaosas Nõmmkülas endise kalatööstuse territooriumil. Planeeringuala hõlmab Kalatööstuse (47801:001:1200), Toomu-Mihkli (47801:001:1199 ja 47801:003:0460) ning Kullaranna (47801:001:1201) katastriüksuseid. Maa-ala piirneb läänest, põhjast ja kirdest Väinamerega..

Planeeritava ala suurus ca 8,4 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukoha skeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Seanina detailplaneering algatati 21.05.2025 Muhu Vallavolikogu otsusega nr 216. Vastavalt otsusele on detailplaneeringu koostamise eesmärk elamute ja väikesadama rajamine. Planeeringuala soovitakse jagada seitsmeks elamukrundiks ja üheks sadama krundiks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Muhu Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist Projektijuht, teedeinsener;

Pille Hein Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);

Andri Põrk Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;

Jaan Sõmmer Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Muhu Vallavolikogu 21.05.2025 otsus nr 216 Nõmmküla Seanina detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Muhu Vallavolikogu 21.05.2025 otsuse nr 216 juurde Keskkonnamõju eelhinnang Nõmmküla Seanina detailplaneeringule;
- Lisa 2 Muhu Vallavolikogu 21.05.2025 otsuse nr 216 juurde Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 48;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Kalatööstuse (47801:001:1200), Toomu-Mihkli (47801:001:1199 ja 47801:003:0460) ning Kullaranna (47801:001:1201) katastriüksuseid. Maa-ala piirneb läänest, põhjast ja kirdest Väinamerrega. Lõunast piirneb planeeritav ala maatulundusmaa sihtotstarbega Uueaia (47801:003:0400), Haldjametsa (47801:001:0996), Kreisi (47801:003:0238) ja Kõrkja (47801:003:0012) katastriüksustega, elamumaa sihtotstarbega Pärna (47801:003:0245) katastriüksusega ning transpordimaa sihtotstarbega Seanina tee (47801:003:0637) katastriüksusega. Lähimad elamud asuvad naaberkinnistutel Kreisi ja Pärna.

Maa- ja Ruumiameti andmetel on Kalatööstuse katastriüksusel looduslikku rohumaad 28710 m², metsamaad 13841 m² ja muud maad 12668 m². Toomu-Mihkli (47801:003:0460) katastriüksusel looduslikku rohumaad 1298 m², metsamaad 9611 m² ja muud maad 771 m² ning Toomu-Mihkli 47801:001:1199 katastriüksusel looduslikku rohumaad 518 m², metsamaad 5300 m² ja muud maad 2782 m². Kullaranna katastriüksusel on looduslikku rohumaad 1340 m², metsamaad 52 m² ja muud maad 2102 m².

Planeeringuala asub endise kalatööstuse maa-alal. Säilinud on angaar, alajaam ja reoveepuhasti tiigid. Maa-alal asub amortiseerunud sadamakai. Planeeringualast välja

jääval Seanina tulepaak 825 katastriüksusel paikneb navigatsioonimärk Seanina tulepaak. Tulepaagi kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

Seanina kalatööstuse rajamisel on kogu territooriumi tehnogeenselt tõstetud, mistõttu looduslik pinnakate pole algsel kujul säilinud. Planeeringualale jääv rand on osaliselt inimese poolt kujundatud. Looduslikuna on säilinud lääneosa moreenranna tüüpi – kivine ja kamardunud, rand. Kunagine traaleritele ehitatud sadam on tormide poolt kahjustatud ja väikelaevadele sildumiseks kõlbmatu. Looduslikku taimkatet on peamiselt planeeringuala edelaosas, vähemal määral ka loodenurgas tulepaagi lähedal. Edelaosas asub looduslik lehtpuumets, kus esineb haaba, kaske, tamme, saart ja halli leppa. Endine kalatööstuse territoorium on hakanud võsastuma, kinnistu idaosas on kasvama asunud noored männid.

Seanina kalatööstuse territooriumil paikneb 1958. aastal rajatud 150 m sügavune puurkaev (prk nr 13108).

Planeeringuala asub valdavas ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndis. Planeeringualal on üldplaneeringuga vähendatud ranna ehituskeeluvööndit 30 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist, Seanina sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Planeeringuala osas kehtib Muhu Vallavolikogu 19.06.2012. a otsusega nr 138 kehtestatud Nõmmküla küla Kalatööstuse ja Toomu-Mihkli maaüksuste detailplaneering. Planeeringuga kavandati moodustada planeeringualal kolm uut krunti, millele nähti ette ca 250-kohalise hotelliga tervisekeskuse ja 25 paariselamu rajamist endise kalatööstuse alale ning olemasoleva amortiseerunud kai rekonstrueerimist külalissadamaks. Planeeringu elluviimisega on alustatud. Tänapäevaks on likvideeritud valdav osa endise kalatööstuse hoonetest ning osaliselt viidud läbi ümberkruntimine, eraldades planeeringualast Kullaranna katastriüksus. Käesolev detailplaneering hõlmab kogu varasemat planeeringuala.

Juurdepääs maaüksusele on munitsipaalomandis olevalt Seanina teelt.

1.5. Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandivormi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastriüksus/ lähiaadress	Pindala	Omandivorm	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kullaranna mü	3494 m ²	Eraomand	Ärimaa 100%	47801:001:1201	2560934
Toomu-Mihkli	8600 m ²	Eraomand	Maatulundusmaa 100%	47801:001:1199	2982234
Toomu-Mihkli	11680 m ²	Eraomand	Maatulundusmaa 100%	47801:003:0460	2982234
Kalatööstuse	55219 m ²	Eraomand	Tootmismaa 100%	47801:001:1200	2560934

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m kaldast	KOV	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m Põhikaardi rannajoonest	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitse seadus Muhu valla üldplaneering	30 m, Seanina sadama maa-ala ulatuses 20 m põhikaardijärgsest veepiirist	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ehituskeeluvöönd
Looduskaitse seadus	200 m Põhikaardi rannajoonest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Ehitusseadustik ¹ § 71 Muhu valla üldplaneering	äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringuala piirneb Seanina teega
Meresõiduohutuse seadus Majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002 määrus nr 26 Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas	50 m navigatsioonimärgist	Transpordiamet	Planeeringualal paikneb navigatsioonimärgistuse piiraguala.
Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualal asub puurkaev ja selle hooldusala.
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Eesti Energia AS	Planeeringualal asub 10 kV õhuliin ja selle kaitseala

1.6. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Maakonnaplaneering

„Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardi jääb planeeringuala väärtuslike maastike ala piirile. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või

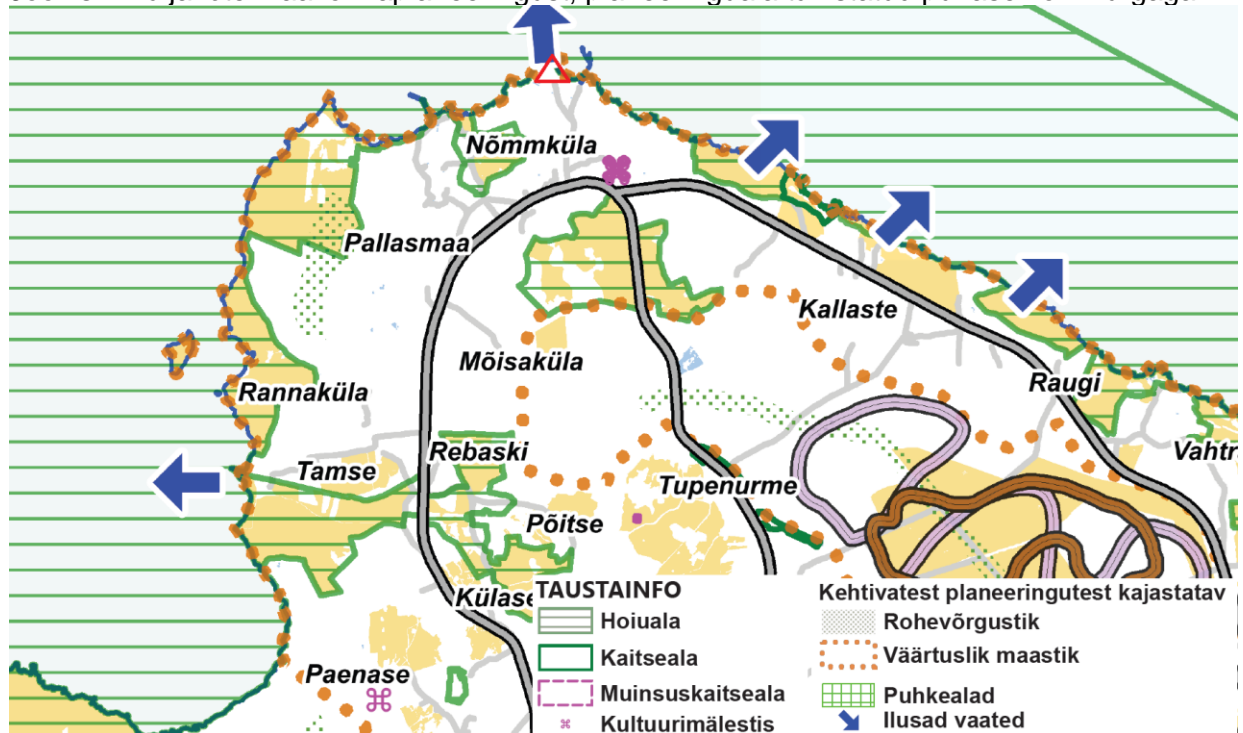
puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, 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.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringuala puhul ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud). Planeeringualal puudub traditsiooniline maastikustruktuur ning väärtuslikud maastikulised väikevormid.

Joonis 2 Väljavõte maakonnaplaneeringust, planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Muhu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 48 kehtestatud Muhu valla üldplaneering. Muhu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal ning osaliselt sadama maa juhtotstarbega alal. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale või alale perspektiivse maakasutuse põhisuunad ning sätestab ala kasutus- ja ehitustingimused. Kavandatav elamukruntide rajamine ei vasta üldplaneeringukohasele juhtotstarbele, seega on planeeringu elluviimise eelduseks üldplaneeringu muutmine.

Planeeringualal on üldplaneeringuga vähendatud ranna ehituskeeluvööndit 30 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist, Seanina sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Põhja-Muhu väärtuslikel maastikel. Põhja-Muhu väärtuslik maastik on maakondliku tähtsusega ala, kus on kõrge kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik ja identiteediväärtus ning millel on kõrge rekreatiivne ja turismipotentsiaal. Muhu valla üldplaneeringuga on väärtuslike maastike säilitamiseks ja kaitseks sätestatud maakasutustingimused.

Üldplaneeringu kohaselt peavad uued hooned sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ning hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda väljakujunenud külatüübist. Arvestada tuleb nii vaadetega merele kui merelt.

Joonis 3 Väljavõte Muhu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Muhu vallas Muhu saare põhjaosas Nõmmkülas. Nõmmküla asub logistiliselt soodsas kohas – Viira–Nõmmküla, Hellamaa–Nõmmküla ja Liiva–Nõmmküla riigimaanteed ristumisel. Lähim keskus asub 10 km kaugusel Liiva külas. Liiva küla on ühtlasi vallakeskus ning seal asuvad vallamaja, kool, lasteaed, perearstikeskus, kauplused, söögikohad, tankla. Lähim bussipeatus asub ca 1,5 km kaugusel Viira–Nõmmküla tee ääres.

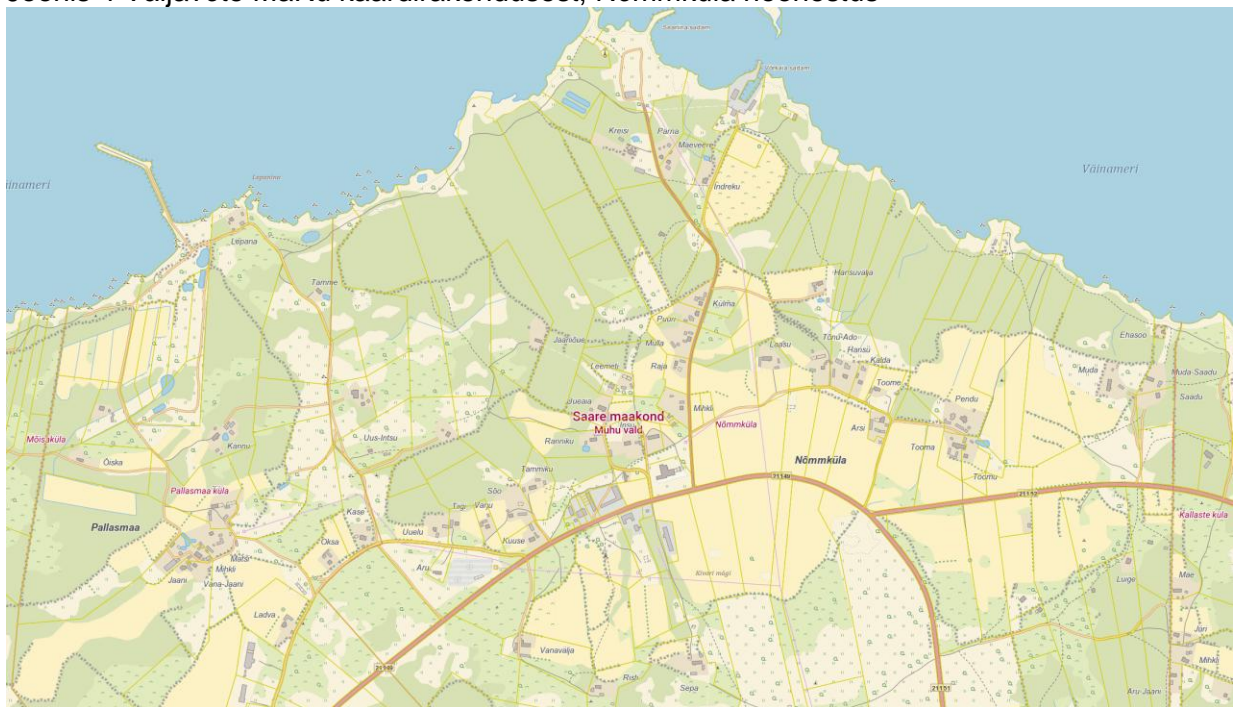
Põhja poolt piirneb planeeringuala Läänemerega. Planeeringualani saab mööda avalikku kasutatavat Seanina teed.

Lähimad elamud asuvad Kreisi ja Pärna kinnistutel. Nõmmküla asustus on enamjaolt koondunud avalikke teede äärde (näiteks Seanina tee, Nõmmküla külatee, Insu tee). Paljudele Muhu küladele omast sumbküla struktuuri Nõmmkülas väljakujunenud ei ole. Planeeringuala asub Põhja-Muhu väärtuslikul maastikul. See on põllumajandus-, küla- ja loodusmaastik, mida iseloomustab suhteliselt hästi säilinud maastikustruktuur ja külade ajalooline ilme ning avatud vaated teedelt. Põhja-Muhu maastik hõlmab kokku 6602 ha, Seanina piirkond moodustab sellest väikese osa ja eraldi võttes pigem ei esinda traditsioonilisi Muhu väärtusi. Kui Nõmmküla on ajalooliselt struktuurilt ahelküla, siis kolhooside ajastul küla keskele rajatud hoonestus seda ei jälgi ega ole ka arhitektuuriselt väärtuslik.

Lähiümbruskonna elamute (Kreisi, Pärna, Mäeveere, Indreku) kõrgus on kuni 8 m. Katuse tüübina on enamuses osas kasutusel kahepoolse kaldega 35-45 kraadise kaldega katused. Sellest lähtuvalt on planeeringuga määratud eluhoonete kõrguseks kuni 8 m ja katusekalleteks 35-45 kraadi.

Piiretena on kasutusel ajaloolised kiviaiad või haljaspiirded.

Joonis 4 Väljavõte MaRu kaardirakendusest, Nõmmküla hoonestus



Planeeringualal asus endine kalatööstus. Tänapäevaks on enamuses kalatööstuse hoonestusest lammutatud ning suuremas osas on maastik korrastatud. Muhu

Vallavolikogu 19.06.2012. a otsusega nr 138 kehtestatud Nõmmküla küla Kalatööstuse ja Toomu-Mihkli maaüksuste detailplaneeringu kavandati moodustada planeeringualal kolm uut krunti, millele nähti ette ca 250-kohalise hotelliga tervisekeskuse ja 25 paariselamu rajamist endise kalatööstuse alale ning olemasoleva amortiseerunud kai rekonstrueerimist külalissadamaks. Tänapäevaks on plaanid muutunud ning tervisekeskust sellises mahus planeeringualale rajada ei soovita. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 7 elamukrunti, millest ühele on planeeritud lisaks ärimaa kasutusotstarve ning üks sadama krunt. Olemasolev sadamakai on kavandatud rekonstrueerida, lisaks rajada väikepaatidele ja jahtidele sildumiskohad, slipp ja sadamahoone. Planeeritud sadam on mõeldud kasutamiseks planeeritavatele elamukruntidele ning avalikku sadamateenust sadam pakkuma ei hakka.

Juurdepääs maa-alale on avalikult Seanina teelt.

Planeeritaval alal on puurkaev ja tarbija alajaam.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et planeeritud hoonestus sobitub ümbruskonna hoonestuse ja küla maakasutuse struktuuriga. Samuti on planeeritud tegevus keskkonnale oluliselt väiksema koormusega kui varasemalt planeeritud 250 kohaline tervisekeskus.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on kavandatud 6 uut üksikelamu krunti, üks üksikelamu ja ärimaa krunt ning üks sadama maa krunt.

Üksikelamu kruntidele on planeeritud elamu ja 3 kõrvalhoonet. Ärimaa kõrvalotstarve on määratud Krundile 2. Krundil 2 asub olemasolev angaar, mida saab kasutada äri- või tootmisotstarbel (ellinguhoone, keskkonda mittehäiriv väiketöökoda, laoruumid jmt). Lisaks on krundile 2 lubatud rajada elamu, 3 kõrvalhoonet ning väiketootmishoone (näiteks paatide hoidmiseks).

Krundil 8 on planeeritud endine sadam rekonstrueerida väikesadamana. Sadam on mõeldud kasutamiseks planeeritud kruntidele ning avalikku sadama teenust seal pakkuma ei hakata. Hoonetest on kavandatud sadama sihtotstarbeline hoone ja ehituskeeluvööndis väljapoole on kavandatud planeeritud asumi kokkusaamisehoone, kus saab vajadusel ühiseid tegevusi teha. Lisaks on kavandatud olemasoleva kai ja muuli rekonstrueerimine, lubatud on rajada ujuvkai ca 20 väikelaevale, slipp, manööverduksala, krundisisesed teed, parkla ja vajalikud tehnoarajatised. Viimasel ajal on olemasolevat sadamat külastanud kiiljahid ja mootorjahid. Sellest saab järeldada, et jahtide ja paatide sildumiseks ei ole vajalik teha süvendustöid. Seega käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata süvendamist, kuid kui täpsema ehitusprojekti koostamisel ja hüdrograafilise mõõdistuse tulemusel selgub süvendamise vajadus, siis lahendatakse antud teema ehitusprojekti koostamise käigus. Sadamaehitised võib ehituskeeluvööndisse rajada lähtudes Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Krundil 4 paiknevad endise kalatööstuse reoveepuhasti järelepuhastuse tiigid, mis ulatuvad ka hoonestusalale. Reoveepuhasti ei ole töötanud alates aastast 2002. Sellest võib eeldada, et sete tiikide põhjas on komposteerunud. Tiigid tuleb täielikult või osaliselt likvideerida. Enne likvideerimist võtta tiikide põhjast pinnaseproovid. Vastavalt pinnaseproovide tulemustele käidelda tiikide põhjas olev sete. Peale sette ja vee eemaldamist täita tiigid mineraalse materjaliga (kruus, liiv). Tiikide likvideerimisel lähtuda veeseadusest ja jäätmeseadusest.

MaRu üleujutusala kaardi järgi on üleujutuse tõenäosus 1x10 aasta jooksul abs kõrgusel 1,37 m, 1x50 aasta jooksul abs kõrgusel 1,63 m ja 1x100 aasta jooksul abs kõrgusel 1,76 m.

Planeeringualal on ehituskeeluvööndit vähendatud 20-30 m kaugusele põhikaardi kohasest veepiirist. Väljaspool ehituskeeluvööndit on maapinna abs. kõrgus alates 1,8 m, v.a Krundil 1 ja 8, seega jäävad Kruntide 2-7 hoonestusalad üleujutusala riskipiirkonnast välja poole. Krundil nr 1 on hoonestusalal kõige madalam koht 1,53 m abs kõrgust ja Krunt 8 hoonestusala kõige madalam koht on 1,64 abs kõrgust. Üleujutusrisi minimeerimiseks on soovituslik hoonestusaladel eriti hoonete all ja ümbruses maapinda tõsta kuni 1,80 m abs kõrgusele.

Tingimused üleujutusriskide minimeerimiseks:

- üleujutustest tuleneva ohu vältimiseks peab hoonete minimaalne +/-0.00 olema 1.85 m abs kõrgusel,
- madalamatel kohtadel vältida täiskeldrikorruste rajamist,
- soovituslikult kasutada veekindlaid ja niiskuskindlaid materjale (nt betoon, töödeldud puit),
- vältida materjale, mis saavad veekahjustusi (nt kipsplaat ilma kaitseta),
- kasuta korrosioonikindlaid metallkonstruktsioone,
- soovituslikult kasutada pumbasüsteeme vee eemaldamiseks,
- elektri- ja küttesüsteemid paigutada üleujutusala riski piirist kõrgemale,
- vett kartvaid seadmed kaitsta veekindlate lahendustega.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3

Planeeringujärgsed krundid			
Krundi nimetus	Krundi pindala	Moodustatakse katastriüksustest	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	10041 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200	Üksikelamu maa EP
Krunt 2	10728 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200	Üksikelamu maa EP, Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄV
Krunt 3	10015 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:003:0460	Üksikelamu maa EP
Krunt 4	10178 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:003:0460	Üksikelamu maa EP
Krunt 5	10222 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:001:1199	Üksikelamu maa EP
Krunt 6	10410 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:001:1199	Üksikelamu maa EP
Krunt 7	13367 m ²	Kullaranna 47801:001:1201 Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:001:1199	Üksikelamu maa EP

Krunt 8	4033 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200	Sadama maa LS
---------	---------------------	-----------------------------	---------------

3.2 Kruntide ehitusõigus

Planeerimisseaduse § 125 järgi on detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele ja ehitusteatisega hoonetele. Alla 20 m² ehitisealusepinnaga ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuseta hoonete (välikäimla, kasvuhoone, kuur, mängumaja jmt) rajamine on vaba ning neid ehitusõiguses kajastatud ei ole. Alla 20 m² ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuseta hooned tohib rajada ainult planeeringuga määratud hoonestusalale. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja 3 kõrvalhoonet.

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.2.1 Krunt 1

Krundi pindala:	10041 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehiskive imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)
	Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.2 Krunt 2

Krundi pindala:	10728 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄM
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	7 (elamu + 3 kõrvalhoonet, angaar, 2 äriotstarbelist hoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	1100 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m, ärihoone 8,0 m, angaaril olemasolev

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus) Angaaril olemasolev
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud (v.a tootmishoone) on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.3 Krunt 3

Krundi pindala:	10015 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.4 Krunt 4

Krundi pindala:	10178 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.5 Krunt 5

Krundi pindala:	10222 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.6 Krunt 6

Krundi pindala:	10410 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Tagamaks Seanina tulepaagi paremat eristatavust, kasutada ehitiste välisviimistlusel tumedamaid värvitoone

3.2.7 Krunt7

Krundi pindala:	13367 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Tagamaks Seanina tulepaagi paremat eristatavust, kasutada ehitiste välisviimistlusel tumedamaid värvitoone.

3.2.8 Krunt 8

Krundi pindala:	4033 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2 (sadamahoone + äriotstarbeline hoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	8,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	

Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Tagamaks Seanina tulepaagi paremat eristatavust, kasutada ehitiste välisviimistlusel tumedamaid värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringuale pääseb mööda avalikku Seanina teed. Kruntidele juurdepääsuks on kavandatud uus tee. Planeeritud tee Kruntidel 1-4 ja osaliselt Krundil 5 on kavandatud avaliku kasutusega erateeks. Ülejäänud osas (osaliselt Krunt 5 ja Krundid 6 ja 7) seada tee kasutamiseks teeservituudid.

Planeeritud sõidutee minimaalne laius 3,5 m. Krundisisesete teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto jmt juurdepääsu. Lähtudes kasutusel olevast tehnikast, peavad teed võimaldama sõitmist vähemalt 10 meetrit pikkadel, 4 meetrit kõrgetel ja 26 tonni kaaluvatel veoautodel (prügiauto, päästeauto), mille pöörderaadius on 10 meetrit. Ümberpöördekoht on planeeritud Krundile 8.

Parkimine lahendada krundisiseselt. Täpne parkimiskohtade arv ja parklate asukohad anda hoonete projekteerimise käigus. Samuti anda projekteerimise käigus Krunt 8 manööverdusala suurus ja asukoht.

Krundile 1 on planeeritud avaliku kasutusega parkimiskohad. Parkimiskohad on eelkõige kavandatud kallasraja küllastajatele.

Planeeringualal on avaliku kasutusega kallasrada v.a Krunt 8 (sadama maal puudub kallasrada). Planeeritud avaliku kasutusega erateelt on planeeritud juurdepääs kallasrajale. Selleks, et pääseda ümber Krunt 8 kallasrajale on kavandatud jalgteed Krundile 2 ja Krundile 7. Juurdepääsuks kallasrajale sõlmida kohaliku omavalitsusega avaliku kasutuse leping.

Krundisisesed teed, manööverdusala ja parkimisala (sh ehituskeeluvööndis) lahendatakse hoonete või sadama ehitusprojektidega.

Tee täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattmaterjalid lahendatakse projekteerimise käigus.

3.4 Piirded

Planeeringuala lähipiirkonnas on enamuses osas esindatud ajaloolised kiviaiad ja haljaspiirded, vähesel määral on traditsioonilisi puitaedu.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivimüüre ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Keelatud on rajada vundamendil aedu.

Kruntidele 1-7 on lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m. Krundile 8

on turvalisuse eesmärgil lubatud piirata roheline võrkaiaga, maksimaalne kõrgus 1,5 m.

3.5 Haljastus

Maa- ja Ruumiameti andmetel on planeeritav ala vähemalt 50% ulatuses kaetud metsakõlvikuga.

Looduslikku taimkatet on peamiselt planeeringuala edelaosas, vähemal määral ka loodenurgas tulepaagi lähedal. Edelaosas asub looduslik lehtpuumets, kus esineb haaba, kaske, tamme, saart ja halli leppa. Endine kalatööstuse territoorium on hakanud võsastuma, kinnistu idaosas on kasvama asunud noored männid.

Hoonestusalal tohib raadata kuni 2000 m² ulatuses. Metsaaladel vältida hoonestusalal lageraieid, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool hoonestusala puude likvideerimine keelatud va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist.

Uut haljastust võib rajada hoonestatavale alale. Uus haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Soovituslikult arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Tagamaks Seanina tulepaagi nähtavust, ei tohi kruntidel 6, 7 ja 8 paiknev haljastus olla kõrgem, kui hoonete suurim lubatud kõrgus (8 m).

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolev maapind on suhteliselt tasane maa-ala kaldega mere suunas.

Juurdepääsutee ja parklaalad projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale. Teede ja parklaalade kalded jälgivad üldjoontes olemasolevat maapinda. Täpsed kõrgused ja vertikaalplaneering antakse projekteerimise käigus. Teede ja hoonete katuste sademeveed suunata rohelistele aladele või torustikuga/kraavidega merre.

Üleujutusrisiki minimeerimiseks on soovituslik hoonestusaladel eriti hoonete all ja ümbruses maapinda tõsta kuni 1,80 m abs kõrgust. Hoonete minimaalne +/-0.00 peab olema 1.85 m abs kõrgust.

Täpne kõrgus anda iga hoone projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Planeeringualale on kavandatud 6 elamukrunti, üks äri- ja elamukrunt ning üks sadamakrunt. Vee tarbimise arvutamisel on kasutatud EVS 835:2022 Lisa B. Keskmiseks elanike arvuks ühe elamu kohta on arvestatud 4 inimest ja ühe inimese veetarbimine ööpäevas on 143 l. See teeb ühe elamu kohta 572 l ööpäevas, kokku on 7 elamu veetarbimine 4004 l ööpäevas.

Krundile 2 on lisaks elamule kavandatud 2 äri ja väiketootmise hoonet (väikelaevade hoiu- ja hooldusteenus, ellinguhoone, keskkonda mittehäiriv väiketöökoda, laoruumid jmt). Nimetatud hoonetele on arvestatud ca 3 töötajat, arvestuslik veetarbimine 30 l inimese kohta ööpäevas, kokku 90 l inimese kohta ööpäevas.

Sadamakrundile planeeritud sadamahoone, ca 2 töötajat ja arvestuslik veetarbimine 30 l inimese kohta, kokku 60 l ööpäevas. Sadamakrundile planeeritud kokkusaamishoone veetarbimine on juhuslik ja ajutine, korraga hoonet kasutatavate arvestuslik inimeste arv on ca 15, arvestuslik veetarbimine 30 l inimese kohta ööpäevas, see teeb maksimaalselt 450 l ööpäevas.

Kogu vee tarbimine ööpäevas on arvestuslikult 4604 l.

Seanina kalatööstuse territooriumil paikneb 1958. aastal rajatud 150 m sügavune puurkaev (prk nr 13108). Olemasolev puurkaev on amortiseerunud ning on kavandatud likvideerida. Planeeringualale on kavandatud uus puurkaev.

Kruntide olmevee ühendused on kavandatud nimetatud uue puurkaevu baasil.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

Hoonete täpsed liitumiskohad ühisveevärgiga anda projekteerimise staadiumis.

Juhul kui mõne krundi veetarbimine osutub siiski suuremaks kui arvutatud arvestuslik tarbimine ning puurkaevu ööpäevane veetarbimine ületab 10 m³, siis tuleb krundil, mis tarbib rohkem vett, rajada oma krundile täiendav puurkaev.

4.2 Kanalisatsioon

MaRu põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Üksikelamute keskmine reoveekogus ööpäevas on 0,5 m³. Ärimaa lisafunktsiooniga ja sadama maa kruntidel täpsustub reovee kogus projekteerimise käigus. Planeeritava ala reovee kogus jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Krundile 2 on planeeritud ühine bioloogiline omapuhasti. Reovee puhastamiseks tuleb valida puhasti, mis vastab kavandatavale koormusele ning tagab reovee puhastamise seaduses nõutud ulatuses. Puhastatud reovesi suunatakse torustiku ja kraavi kaudu merre. Reoveekanaliseerimise torustikku ja kraavi saab ehituskeeluvööndisse rajada LKS § 38 lg 5 p 8 erandi alusel.

Puhastatud heitvee juhtimisel suublasse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“.

Veeseaduse § 36 lg 3 järgi on Eesti rannikuvesi heitvee suhtes tundlik suubla. Heitvee suublasse juhtimisel on veeluba kohustuslik kui suublasse juhitakse rohkem kui 1 m³

heitvett ööpäevas. Seega tuleb planeeringu elluviimisel taotleda veeluba, mille väljastamisel määratakse loa andja poolt ka seirenõuded.

Juhul kui veeloa menetluses selgub, et heitvett veekogusse juhtida ei ole võimalik, tuleb reovesi koguda lekkekindlatesse mahutitesse ja anda üle purgimisteenust pakkuvale ettevõttele, kellele on Muhu Vallavalitsuse poolt väljastatud vedaja kaart või kaaluda bioloogiliselt puhastatud heitvee pinnasesse juhtimist.

Reovee käitlemise lahenduse projekteerimisel arvestada üleujutusriskiga 1x 100 aasta jooksul.

Hoonete täpsed liitumiskohad ühiskanalisatsiooniga lahendada projekteerimise staadiumis.

Joonisel näidatud kanalisatsioonirajatiste paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Kruntide sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida rohelistele aladele.

Kuna sadama tegevus on väikesemahuline ning osa katendist on kavandatud vett läbilaskvana, siis eraldi sademevee kogumissüsteeme sadamaalale kavandatud ei ole. Sadevesi immutatakse maapinna kalletega pinnasesse ning osaliselt valgub sadevesi merre.

Sademevee immutamisel lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta“.

Sademevete juhtimine naaberkiinnistutele on keelatud.

Veeseaduse § 187 p 6 alusel on veeluba kohustuslik, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.

4.4 Elekter

Planeeringuala on olemasolev planeeringuala arendajale kuuluv alajaam. Kruntide elektriliitumised lahendatakse olemasoleva tarbija alajaama baasil.

Elektritoide alajaamast hooneteni näha ette maakaabliga.

Liitumis- ja jaotuskilpide täpne arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Alternatiivse energia saamiseks võib hoonete katustele rajada päikesepaneelid. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid k.a maaküttepump. Maakütte kontuuri võib rajada ainult õuealale. 200 m² köetava pinna jaoks on vaja ca 800 m² maapinda horisontaalse maaküttekontuuri paigaldamiseks.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Muhu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 48 kehtestatud Muhu valla üldplaneering. Muhu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal ning osaliselt sadama maa juhtotstarbega alal. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale või alale perspektiivse maakasutuse põhisuunad ning sätestab ala kasutus- ja ehitustingimused. Kavandatav elamukruntide rajamine ei vasta üldplaneeringukohasele juhtotstarbele, seega on planeeringu elluviimise eelduseks üldplaneeringu muutmine.

Planeeringualal asus endine kalatööstus. Muhu Vallavolikogu 19.06.2012. a otsusega nr 138 kehtestatud Nõmmküla küla Kalatööstuse ja Toomu-Mihkli maaüksuste detailplaneeringu kavandati moodustada planeeringualal kolm uut krunti, millele nähti ette ca 250-kohalise hotelliga tervisekeskuse ja 25 paariselamu rajamist endise kalatööstuse alale ning olemasoleva amortiseerunud kai rekonstrueerimist külalissadamaks. Tänapäevaks on plaanid muutunud ning tervisekeskust sellises mahus planeeringualale rajada ei soovita. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 7 elamukrunti, millest ühele on planeeritud ka ärimaa kasutusotstarve ning üks sadama krunt. Seega on planeeritud tegevus keskkonnale oluliselt väiksema koormusega kui varasemalt planeeritud 250 kohaline tervisekeskus.

Muhu valla üldplaneeringuga ei ole määratud elamumaa juhtotstarbega maa-alasid. Ehitustegevuse planeerimisel ning elamutele ja nende juurde kuuluvate abihoonete asukoha valikul tuleb arvestada eeltoodud üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi ning alapeatükis 5.2.1. ja 5.2.2. määratud tingimusi.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Muhu valla üldplaneeringut planeeritava alal eemaldades planeeringuala piires äri- ja tootmismaa juhtotstarbega ala. Muudatuse aluseks käesolev detailplaneering. Muudatused kantakse üldplaneeringu Maakasutuse plaanile, seletuskirja ei ole vajalik muudatusi kanda.

Joonis 5 Üldplaneeringu Maakasutuse plaani muudatuse ettepanek



6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik¹, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Tabel 3 Planeeritavate servituutide vajadused

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kruunt 1	Krundid 2-8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avaliku kasutusega eratee ja parkimiskohad	Planeeritud juurdepääsutee	Tee ca 6 m lai, parkimiskohad vastavalt kehtivale standardile.
	Seanina tulepaak 825	Reaalservituut	Olemasolev madalpinge õhuliin	2 m mõlemal pool õhuliini
Kruunt 2	Krundid 3-8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	Kanalisatsioonitorustike ja rajatiste	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti,	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja

	valdaja		reoveepumpla	reoveepumplast.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
	Seanina tulepaak 825	Reaalservituut	Olemasolev madalpinge õhuliin ja maakaabel	2 m mõlemal pool õhuliini ning 1 m mõlemal pool maakaablilt
Kruntd 4	Kruntd 3	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablilt
	KOV	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	Kanaliseerimis- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti, reoveepumpla	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja reoveepumplast.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
Kruntd 5	Krundid 3-4	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablilt
	KOV	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	Kruntd 6-8, Seanina tulepaak 825	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
	Kanaliseerimis- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti, reoveepumpla	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja reoveepumplast.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
Kruntd 6	Krundid 3-5, 7, 8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablilt
	Kruntd 7, 8	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
	Kanaliseerimis- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti, reoveepumpla	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja reoveepumplast.
	Vee-torustike ja puurkaevu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru ja olemasolev puurkaev	2 m mõlemal pool veetoru, 10 m puurkaevust

	Seanina tulepaak 825	Reaalservituut	Olemasolev madalpinge maakaabel	1 m mõlemal pool maakaablit
Kruntdid 8	Kruntdid 8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikiip	1 m mõlemal pool kaablit
	Kruntdid 8	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	Kanaliseerimis- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
Kruntdid 8	Kruntdid 1-7	Teeservituut	Planeeritud ümberpöördekoht	Markeeritud joonisel, täpne ruumiline ulatus määratakse projekteerimise staadiumis

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Muhu vald on Seanina detailplaneeringu algatamise korralduse juurde koostanud Lisa 1 Keskkonnamõju eelhindang Nõmmküla Seanina detailplaneeringule. Eelhindangu kokkuvõttena ei sisalda planeeritav tegevus keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid kavandatavate hoonete ja rajatiste rajamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus võib mõjutada negatiivselt järgmisi mõjuvaldkondi: välisõhk (müra, tolm, heitmed välisõhku), sotsiaalne keskkond (suurenev liikluskoormus, müra), pinnas ning põhja- ja pinnavesi, rannikumeri (õnnetuseoht). Kavandatava tegevusega ei ületata eeldatavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ning ei ületata looduse taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavaid vajalikke meetmeid on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ning minimeerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatav tegevus mõjutab positiivselt majanduslikku ja sotsiaalset keskkonda. Kavandatava ehitustegevuse mõju Natura alale on väheoluline.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Planeeringualal on varasemate uuringute tulemusel tuvastatud pinnasereostuse oht. Läbi viia täiendavad pinnasereostuse analüüsid endise kütusehooldaja läheduses, selgitamiseks välja võimalik pinnasereostus ja reostuse ulatus. Proovid tuleb võtta intervallproovidena sügavuti kindla vahemaa tagant. Proovides analüüsida naftasaaduste (süsihappegaasi C10-C40 summa) ning fenoolide s.h kahealuseliste fenoolide sisaldust. Proovid tuleb võtta pädeva keskkonnaeksperti poolt ning

need tuleb analüüsida akrediteeritud laboris. Juhul kui tuvastatakse piirväärtusi ületav reostus, tuleb planeeringuga ette näha reostuse likvideerimine.

- Krundil 4 paiknevad endise kalatööstuse reoveepuhasti järelpuhastuse tiigid, mis ulatuvad ka planeeritud hoonestusalale. Reoveepuhasti ei ole töötanud ca 20 aastat. Sellest võib eeldada, et sete tiikide põhjas on komposteerunud. Tiigid tuleb täielikult või osaliselt likvideerida. Enne likvideerimist võtta tiikide põhjast pinnaseproovid. Vastavalt pinnaseproovide tulemustele käidelda tiikide põhjas olev sete. Peale sette ja vee eemaldamist täita tiigid mineraalse materjaliga (kruus, liiv). Tiikide likvideerimisel lähtuda veeseadusest ja jäätmeseadusest.
- Kui sadama rekonstrueerimisel toimub süvendamine ja/või tahkete ainete paigutamine allpool keskmist veetaset mahus üle 100 m³, on vajalik taotleda vee erikasutuse keskkonnaluba (veeseadus § 187 p 8 ja 10), süvendamiseks ja tahkete ainete paigutamiseks mahus alla 100 m³ on vajalik taotleda registreering (veeseadus § 196 lg 2 p 3 ja 5). Samuti on vajalik keskkonnaluba sadamaehitiste maalt sadevee juhtimiseks (veeseadus § 187 p 6).
- Välisvalgustus ei tohi häirida Seanina tulepaagi tööd.
- Planeeringualal paikneb väikeses koguses lammutusjäätmeid, mida kasutatakse täitematerjalina. Täiteks mittesobivad ja ohtlikke aineid sisaldavad jäätmed (kui nende olemasolu peaks ilmnema) tuleb anda üle vastavat keskkonnakaitseluba omavale isikule.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustöid, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Kruntidele on planeeritud ühine vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Kui suublasse juhitakse rohkem kui 1 m³ heitvett ööpäevas, tuleb taotleda veeluba, mille väljastamisel määratakse loa andja poolt ka seirenõuded.
- Heitvete juhtimisel suublasse või pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Jäätmete kogumise konteineritele/prügimajadele peab olema tagatud aastaringelt vaba juurdepääs prügiveokiga (vähemalt 3,5 m lai, vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 m ja kandevõimega 26 tonni, tasane ja vaba muudest transporti takistavatest objektidest, kuni 1100-liitrised käsitsi teisaldatavad ratastel väikekonteinerid tuleb paigutada tasasele ja kõvale aluspinnale või neid konteinereid tühjendava

jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale alusele nähtavasse kohta, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatuskohast kaugemal kui 4 meetrit).

Jäätmeid kohapeal ei käidelda (va biolagunevad jäätmed, mida on lubatud kompostida) ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

Biolagunevad aia- ja haljastusjäätmed ning köögi- ja sööklajajäätmed tuleb kas kompostida tekkekohas, viia jäätmejaama või anda üle mõnele muule biolagunevate aia- ja haljastusjäätmete kogumisega tegelevale ettevõttele või sõlmida jäätmevedajaga leping vastava jäätmeliigi segaolmejäätmetest eraldi kogumiseks ja äraveoks. Kompostimiskoht peab olema valitud selliselt, et see ei põhjustaks ohtu tervisele ega keskkonnale, sh kompostimiskoht ei tohi olla salv- või puurkaevule lähemal kui 15 m ega asuda veekaitsevööndis. Kompostimiskoht tuleb kooskõlastada naabritega, kui see on naabri krundile lähemal kui 4 meetrit. Komposti käitlemisel tuleb vältida häiringute teket, sh kahjurite ja haisu levikut. Kompostitavasse segusse ei või panna jäätmeid, mis kahjustavad kompostimisprotsessi või muudavad komposti kasutamiskõlbmatuks. Kui eelnimetatud nõudeid ei ole võimalik täita, võib biolagunevaid köögi- ja sööklajajäätmeid kompostida ainult kinnises kahjurite ja lindude eest kaitstud kompostis.

Kuna tegemist ei ole avalikku teenust pakkuva sadamaga, siis laevjäätmeid vastu ei võeta.

- Tegevuste kavandamisel rannaaladel, sh sadamate arendustöödel tuleb arvestada seni veel leidmata kultuuripärandiga ja selle säilimise tagamisega oma algsel asukohal. Kaevetöödega seoses tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile

7.2 Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatakse 7 üksikelamut, ärihooned ja väikesadam. Planeeringu elluviimise tulemusena kasvab Nõmmküla elanike arv ja mõningal määral võib kasvada ka valla elanike arv ning sellest tulenev tulubaas. Väikesadam ja ärihooned loovad uusi vaba aja veetmise ning teenuste tarbimise võimalusi.

Ärihoonete rajamine ja sadama rekonstrueerimine toob kaasa majanduse elavnemine läbi uute töökohtade ja teenuste lisandumise.

7.3 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi, sadamahoone kuulub V kasutusviisiga hoonete klassi, ärihoonete kasutusviisi klass määratakse projekteerimise staadiumis.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud Krundile 8. Veevõtukohta vesi saadaks merest. Veevõtukohta rajamisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta

rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Nimetatud määruse järgi võib esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Planeeritud veevõtukoha kaugus kõige kaugemast hoonestusalast on 340 m. Voolikuliini on võimalik vedada mööda teed enam vähem sirgjooneliselt.

Kinnistute omanikud peavad krundisiseses juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- sadama ala ja ärihoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

1. Katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
2. Planeeritavate teede, tehnorajatiste ja hoonete projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne väikesadama projekteerimist tuleb teostada hüdrograafilised uuringud määramaks sügavused planeeritud sadamaalal ning eeldatavatel väikelaevade sadamasse tuleku suundadel.

3. Ehituslubade taotlemine

- Enne hoonetele ehitusloa väljastamist peavad olema seatud notariaalsed servituudid avaliku kasutusega erateele, jalgteele avalikuks juurdepääsuks kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil ning planeeringuga määratud teeservituudid.

Enne hoonete ehitusloa väljastamist peavad olema nõuetekohaselt rajatud järgmised ehitised ja toestatud järgmised tööd:

- Viia täiendavad pinnaseanalüüsid endise kütusehoidla läheduses, selgitamaks välja võimalik pinnasereostus ja reostuse ulatus. Proovid tuleb

võtta intervallproovidena sügavuti kindla vahemaa tagant. Proovides analüüsida naftasaaduste (süsivesiku C10-C40 summa) ning fenoolide s.h kahealuseliste fenoolide sisaldust. Proovid tuleb võtta pädeva keskkonnaeksperti poolt ning need tuleb analüüsida akrediteeritud laboris. Juhul kui tuvastatakse piirväärtusi ületav reostus, tuleb planeeringuga ette näha reostuse likvideerimine.

- Planeeritud teed.

Juurdepääsuteed sh mahasõidud, jalgteed rajab piirkonna arendaja.

Planeeritud tänavad ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised.

- Planeeritud tehnoõrgud kuni liitumispunktideni või kruntide piirini. Planeeritud tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised.

Ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonirajatised kuni krundi liitumispunktini, elektri kaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega.

Tehnoõrgud rajada enne teedele tolmuvaakatte rajamist.

- Planeeritud avalikult kasutatavate jalgteede väljaehitamine

Tehnorajatisete ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

4. Kasutuslubade taotlemine

Kasutusloa väljastamise tingimused:

- Planeeritud servituudid tehnoõrkudele, parklatele ja jalgteedele.
- Tuletõrje veevõtukohta rajamine.