

TELLIJA: MUHU VALLAVALITSUS

T – 1904
A – 340

SAAREMAA, MUHU VALD, LIIVA KÜLA
TÕNISE MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist
(kutsetunnistus nr 109260)

K. Keel

Projekteerija

S. Kolk

KURESSAARE
2017

KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusedokumentid

1. Muhu Vallavolikogu 16.11.2016 otsus nr 179 Liiva küla Tõnise maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
2. Muhu Vallavalitsuse 24.11.2016 korraldus nr 326 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine.

2. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	9
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....	10
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	11
4.1. Krundijaotus:	11
4.2. Planeeritud ehitusõigus:	12
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	12
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	12
4.5. Haljastus ja heakord	12
4.6. Avalik ruum	12
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	13
4.8. Keskkonnakaitse	13
4.9. Energiatõhusus	13
4.10. Piirkonna turvalisus.....	13
4.11. Tuleohutusnõuded.....	13
4.12. Servituutide vajadus.....	14
4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused	14
4.14. Planeeringu elluviimine	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
5.1. Elektrivarustus.....	15
5.2. Sidevarustus	15
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
5.4. Sademeveekanalisatsioon ja drenaaž.....	15
5.5. Soojavarustus	15

3. Joonised

- | | |
|--------------------------|------|
| 3. Asukoha skeem. | DP-1 |
| 4. Tugiplaan. | DP-2 |
| 5. Planeeringu lahendus. | DP-3 |

4. Kooskõlastused

5. Lisad

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Muhu Vallavolikogu 16.11.2016 otsus nr 179 Liiva küla Tõnise maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Muhu Vallavalitsuse 24.11.2016 korraldus nr 326 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine.
- Maanteeameti 09.11.2016 kiri nr 15-2/16-00744/062 Seisukohad Muhu vallas Liiva külas Tõnise maaüksuse detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Muhu valla üldplaneering aastani 2017
- Muhu valla arengukava
- Muhu valla ehitismäärus
- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: Gromaticus OÜ, tööd nr GA-0141 ja GA-0393.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva 1919. a ehitatud elamu ja kogu hoonestuse rekonstrueerimine küla- ja koolituskeskuseks. Planeeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve ärimaaks ning lahendatakse katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrkude ja rajatiste, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala hõlmab **Tõnise** kinnistut, katastritunnusega 47801:004:0339, pindalaga 4593 m², Planeeritav katastriüksus kuulub Muhu vallale, kuid sellele on seatud hoonestusõigus tähtajaga 30 aastat Hanseatic Loodusturism OÜ kasuks. Tõnise katastriüksus paikneb Muhu saarel Liiva külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

põhjast:

- 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee (katastritunnus 47801:004:0462) 100% transpordimaa;

läänest:

- Pae (katastritunnus 47801:004:0336) 100% elumumaa;

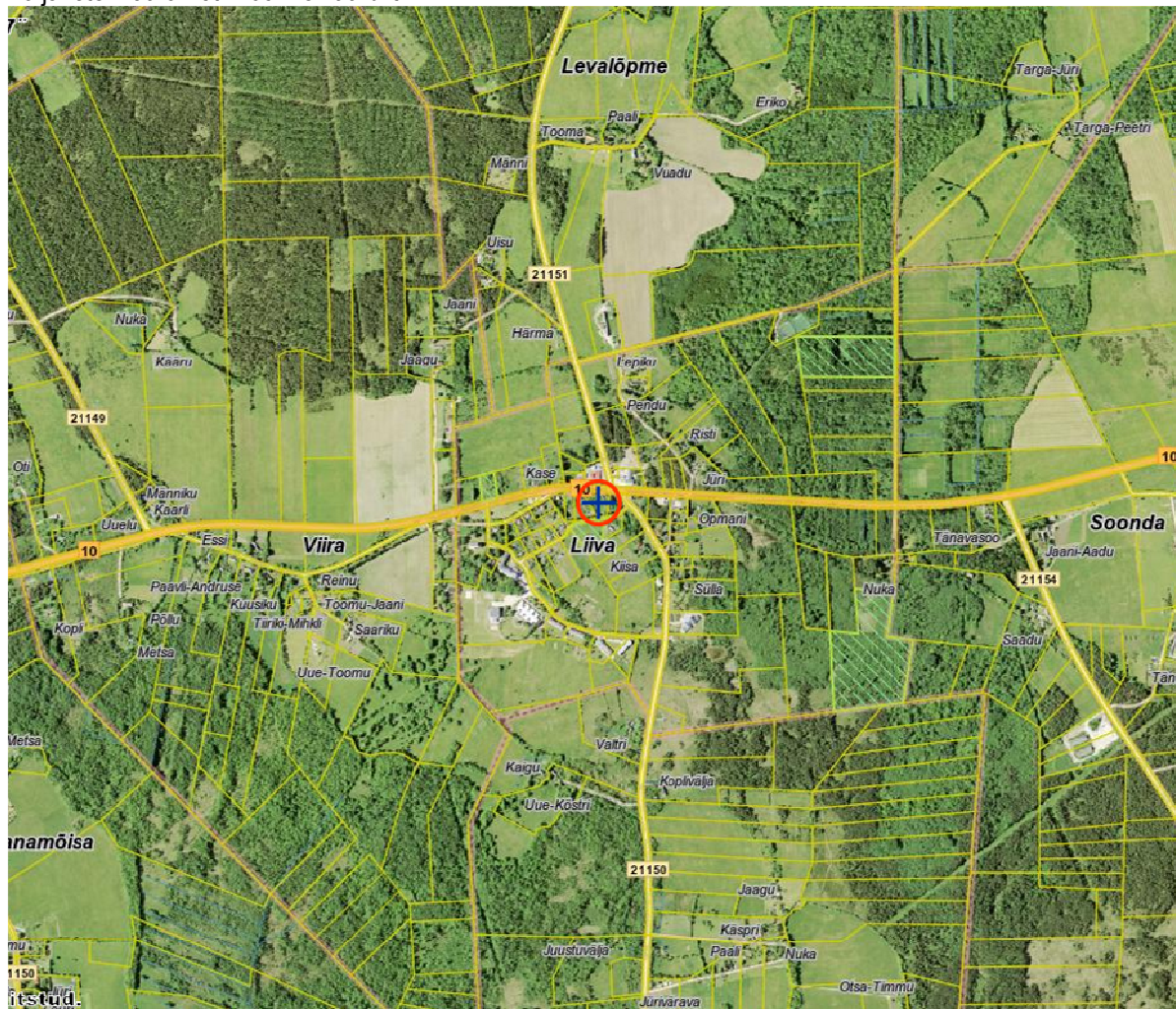
lõunast:

- Liiva külatee (katastritunnus 47801:004:0583) 100% transpordimaa;

idast:

- Kalapoe (katastritunnus 47801:004:0335) 100% ärimaa.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



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

Planeeritav elumumaa sihtotstarbega **Tõnise** maaüksus on hoonestatud. Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel elamu (ehitisregistri kood 120639187), ehitisealuse pinnaga 187 m², kõrvalhoone (120639190), ehitisealuse pinnaga 166 m² ja kuur (120639189), ehitisealuse pinnaga 175 m². Kõik nimetatud hooned on rajatud 1919. a. Lisaks paikneb maaüksusel ehitisregistrisse kandmata puukuur (ehitisealune pind 52 m²). Elamule on väljastatud ehitisluba selle rekonstrueerimiseks küla- ja koolituskeskuseks.

Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:

haritav maa 2382 m², looduslik rohumaa 478 m², õuemaa 1345 m² ja muu maa 388 m².

Maa-alale pääseb riigi põhimaanteelt nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare ning kohalikult teelt nr 4780253 Kalapoe tee. Uusi juurdepääsuteid ei kavandata.

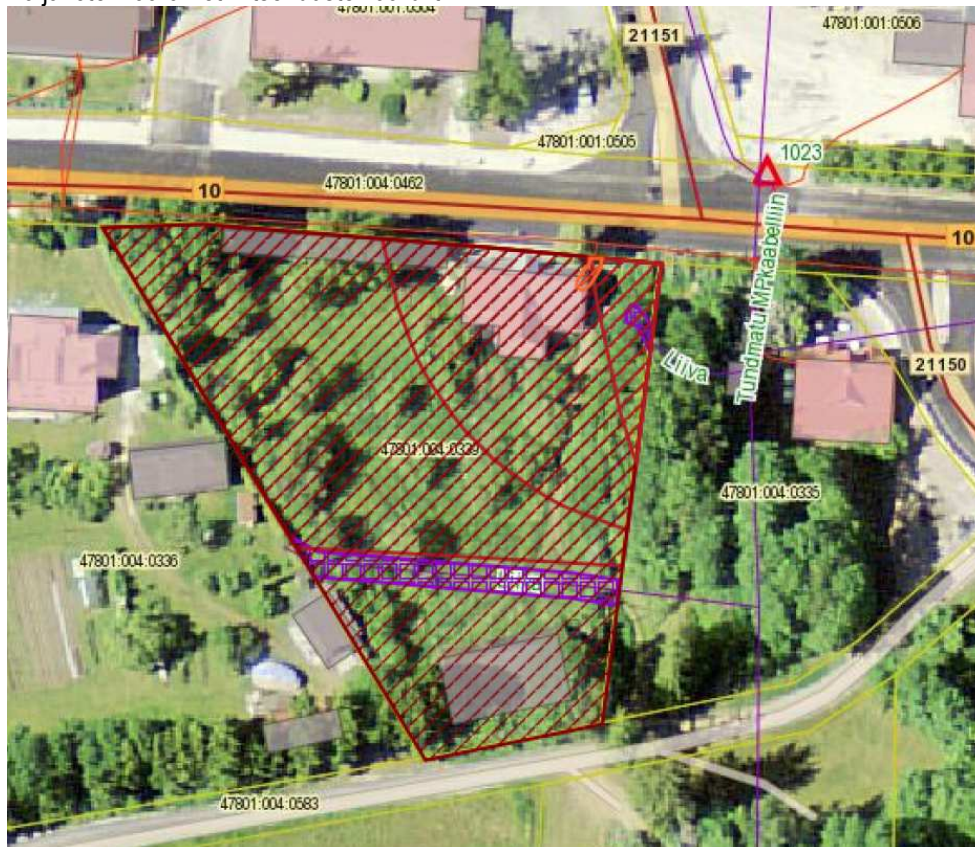
Vaade Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteelt:



Tõnise kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Kinnistul paikneb **elektripaigaldise kaitsevöönd**. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 lg 3 kohaselt on maakaabelliini kaitsevöönd piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Kinnistul paikneb **elektripaigaldise kaitsevöönd**. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 lg 1 kohaselt on õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV (kaasa arvatud) nimipingega liinide korral 2 meetrit.
- Kinnistul paikneb kogu ulatuses **riigikaitselise ehitise piiranguvööndis**.
- Kinnistul paikneb **sideehitise kaitsevöönd**- 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.
- Kinnistul paikneb valdavas ulatuses **avalikult kasutatava tee kaitsevööndis**- äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Planeeringuala paikneb Muhu saare keskses Liiva külas. Alast põhja ja ida pool asuvad Muhu saare põhilised kaubandus- ja tootlustusasutused- Liiva kauplus, postkontor, käsitööpood, pagarikoda, restoran, kalakohvik jt ning läänes ja lõunas eramud. Planeeringuala reljeef on lõuna suunas langev.

Kinnistul asuv elamu on renoveerimisel. Hoones asuvad praegu ilusalong ning minispa. Parkimine toimub abihoone ees asuval parkimisalal.

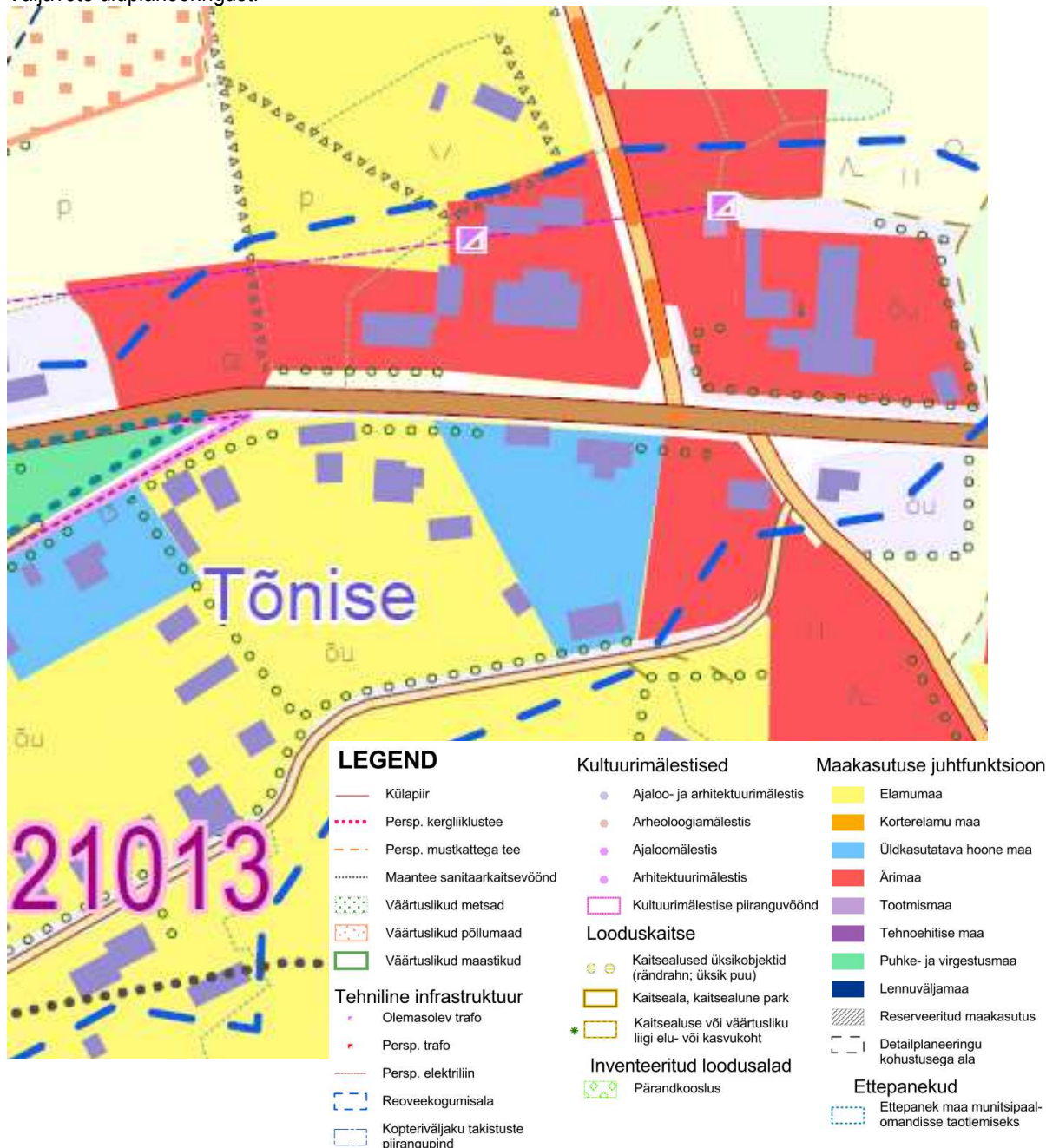
Vaade Kalapoe teelt abihoonele ja planeeritavale parkimisalale:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 17.10.2008 määrusega nr 29.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav Tõnise kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Vastavalt üldplaneeringule on Tõnise kinnistu reserveeritud üldkasutatava hoone maana vallamaja rajamiseks. Üldkasutatava hoone maa on tervishoiu- ja hoolekandeaustuse; teadus-, haridus- ja lasteaustuste; spordi-, kultuuri- ja kogunemisaustuste; usu- ja tavandisaustuste maad. Üldkasutatava hoone maa arendamisel määratakse maakasutus- ja ehitustingimused detailplaneeringuga ja/või projekteerimistingimustega.

Täna on vald loobunud nimetatud kinnistule vallamaja rajamise plaanist. Detailplaneeringuga muudetakse maakasutuse sihtotstarvet ärimaaks ning jäetakse võimalus sihtotstarbe muutmiseks tootmismaks kuni 20% ulatuses. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad. Üldplaneeringu kohaselt on ärimaa maakasutus- ja ehitustingimused:

- Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.
- Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Kavandatav tegevus ei tohi pälvida kohalike elanike pahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.
- Detailplaneeringu algatamisel tuleb kaalutleda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte.
- Olemasolevatel ja perspektiivsetel ärimaadel tagada jäätmehooldus ja heakord vastavalt valla heakorra eeskirjale.

Tootmismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa, tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Üldplaneeringu kohaselt on tootmismaadele esitatavad tingimused:

- Tootmismaid arendatakse eelkõige olemasolevatel endistel põllumajanduslikel ja teistel tootmismaadel.
- Uusi tootmis- ja tehnoehitiste maid ei planeerita olemasolevate või reserveeritavate elamu-, puhke- ja virgestusmaade ning üldkasutatavate hoonete vahetusse lähedusse. Erandina võib lubada tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste) väljaspool hoone piire.
- Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire.
- Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.
- Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevete puhastamine tootmisterritooriumil.

Lähtuvalt eeltoodust on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Tõnise kinnistu sihtotstarbe muutmist ärimaaks ning olemasoleva elamu ja kogu hoonestuse rekonstrueerimist küla- ja koolituskeskuseks. Planeeringuga antakse võimalus muuta maaüksuse sihtotstarve kuni 20% ulatuses tootmismaaks. Seejuures on lubatud tootmine, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju väljaspool hoone piire. Peahoone esimesele korrusele on kavandatud kauplus, kohvik, ja koolitusruumid. Katusekorrusele on kavandatud teenindusasutuste ruumid. Keldrikorrusel on abiruumid. Õueala heakorrastatakse ja maaüksusele on kavandatud parkimisala. Olemasolev puukuur ehitatakse ümber pelletikütel katlamajaks. Kõrvalhoone lõunaküljele paigaldatakse päikesepaneelid.

4.1. Krundijaotus ja maakasutus:

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maaüksust ei krundita, kuid muudetakse maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeringu järgselt jäävad kehtima olemasolevad kinnistupiirid:

Pos	Lähiaadress	Planeeringu järgne pindala, m²	Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Tõnise	4593	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa – BT – 80-100% Tootmishoone maa – TH – 0-20%	Ärimaa - Ä-002 – 80-100% Tootmismaa-T-003-0-20%

Ärimaa (Ä-002) - ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- jaekaubandusehitiste maa;
- hulgikaubandusehitiste maa;
- tootlustusehitiste maa;
- teenindusehitiste maa;
- majutusehitiste maa;
- reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sh lennu-, raudtee-, bussijaama, sadamahoone maa;
- büroo- ja administratiiviehitiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
- sideehitiste maa, sh telekommunikatsioonirajatiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- muu äriotstarbel kasutatav maa.

Tootmismaa (T-003) – tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa:

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- sadamaehitiste maa, v.a reisijate teenindamisega seotud ehitised;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sh kütte-, vee-, gaasi- või elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- jäätmekehtlusehitiste alune maa, v.a jäätmevõimald maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa;

Tootmismaaale esitatavad tingimused

Lähtuvalt Tõnise maaüksuse ja selle lähiümbruse olemasolevast maakasutusest ja väljakujunenud keskkonnast on alal lubatud vaid väikesemahulised keskkonda mittekahjustavad tootmistegevused. Nendeks võivad olla näiteks toidu- või käsitöö tootmine. Planeeritava alale ei ole lubatud rajada keemia-, tselluloosi- ja tsemenditööstuse vm analoogsete tööstuste tegevusi, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid, tekitavad tavapärasest suuremat müra, vibratsiooni või muid keskkonnaprobleeme. Tootmistegevusega ei tohi ületada nõutavaid müra piirnorme ühiskondlikel ja elamualadel. Tootmistegevuse kavandamisel tuleb sõltuvalt selle spetsiifikast planeerida nõuetekohane jäätmekehtlus ning reoveepuhastussüsteem (vajadusel kaaluda reovee eelpuhastust enne ühiskanalisatsiooni laskmist).

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Käesoleva planeeringuga uusi hooneid ei planeerita, seetõttu ei määrata planeeringus ka konkreetset hoonestusala. Olemasolevad hooned rekonstrueeritakse.

Planeeritud ehitusõigus Tõnise kinnistul:

Krundi kasutamise otstarve

**Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone
maa – BT – 80-100%; Tootmishoone maa-TH-0-20%**

Hoonete suurim lubatud arv krundil

4

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

900 m² (täisehitus kuni 20%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

2 korrust, maksimaalselt 9 m maapinnast.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga uusi hooneid ei kavandata. Olemasolevad hooned rekonstrueeritakse ning neile antakse uued funktsioonid. Lubatud on juurdeehitused ehitisealuse pindala ulatuses. Hoonete renoveerimisel säilitatakse olemasolev stiil. Konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi hoonetele ei esitata, **hoonete rekonstrueerimisel arvestatakse ümbritseva keskkonnaga ja lähtutakse sobivusest sellega.** Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Katused: elamu ja kõrvalhooned (va garaažid ja kuurid) rajada viilkatusega.

Piirded: piirete kõrgus kuni 1,2 m.

Maa-alale kavandatavale hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Hoonetel peab säilima olemasolev stiil.
- Hoone ± 0.00 on vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb riigi põhimaanteelt nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare ning kõvakattega kohalikult teelt nr 4780253 Kalapoe tee. Planeeringualal säilivad olemasolevad juurdepääsud, uusi juurdepääsudeid ei kavandata. Autoga juurdepääs on kavandatud Kalapoe tee kaudu, kust pääseb ka planeeritavasse parklasse. Riigi põhimaanteelt säilib ligipääs jalakäijatele.

4.5. Haljastus ja heakord

Maaüksusel on olemasolev viljapuuaed ja kinnistupiiril kõrghaljastus, mis korrastatakse ja säilitatakse maksimaalselt. Täiendavat kõrghaljastust ei planeerita.

4.6. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigi põhimaantee nr 10 ääres (Liiva bussipeatus, kaugus ca 100 m planeeritavast maa-alast).

Planeeritav kinnistu paikneb Muhu saare keskses Liiva külas, kus asuvad ka saare oluliseimad kaubandus- ning tootlustusasutused nagu Liiva pood, restoran, kohvikud jms. Tõnise kinnistu elamu on aastaid seisnud tühjana, kuid on varasemalt olnud kasutusel samuti äripinnana. Hoones on tegutsenud erinevad kauplused. Kuna vald on loobunud Tõnise kinnistule vallamaja rajamise plaanist ja kõrvalkinnistutele on määratud ärimaa funktsioon, siis on otstarbekas muuta ka Tõnise maaüksuse sihtotstarve ärimaaks. Äripindade laiendamine Liiva külas toetab saare keskuse arengut, tõstab Muhu saare atraktiivsust külastajate silmis ning loob paremad elutingimused kohalikele.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008. a korraldusega nr 474, kohaselt ei paikne planeeritav ala ühelgi väärtuslikul maastikul.

4.8. Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid objekte.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.07.2015) § 6-le „Olulise kesk-konnamõjuga tegevus”, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnamõjude nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Olemasolevate hoonete renoveerimisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

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

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Planeeringualal on olemasolevalt tänavavalgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala hoonete projekteerimise käigus lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis IV (2-korruseline hoone, kuni 50 inimest). Lähim tuletõrje veevõtukoht on planeeritud Liiva küla keskuse detailplaneeringuga (Koppel Koppel Arhitektid OÜ, töö nr 1619, vastu võetud Muhu Vallavalitsuse 22.02.2017 korraldusega nr 37) ca 130 m kaugusele Trassi maaüksusele (katastritunnus 47801:004:0522).

Tõnise maaüksuse kõrvalkinnistud on hoonestatud. Lähimad hooned asuvad ca 13 m kaugusel (abihooned Pae ja Kalapoe maaüksustel) Tõnise maaüksusel olevatest kõrvalhoonetest, seega on eri kinnistute hoonete

vahelised nõutavad 8 m tuleohutuskujad tagatud. Maaüksusele uusi hooneid ei kavandata, olemasolevatele ehitistele juureehituste kavandamisel jälgida nõutud tuleohutuskujasid.

Tõnise maaüksusel asuvate olemasoleva peahoone ja kahe kõrvalhoone vahelised tuleohutuskujad on väiksemad kui 8 m. Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 lisas 5 toodule võib TP-3 klassi kuuluva IV kasutusviisiga ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala olla 400 m². Peahoone ja kahe kõrvalhoone pindala on kokku üle 400 m². Sellest tulenevalt peavad nimetatud hooned moodustama eraldi tuletõkkeseptsioonid, tule levikut piiratakse ehituslike abinõudega. Eelnevalt tulenevalt tuleb kõrvalhoone ja kuuri fassaadid, katuse osa ja räästad tuleohutuskuja piirides viimistleda tulepüsivalt EI60. Tuleohutuskuja piirides paigaldada tulepüsivad EI30 avatäited. Peahoonest lääne pool asuva kõrvalhoone välissein on ehitisregistri andmetel keraamilisest tellisest ja katus katusekividest, mis on tulepüsivad. Seega on kõrvalhoone puhul vajalik täiendavalt viimistleda tulepüsivalt räästad tuleohutuskuja piirides. Plekk-katusega kuuri puhul tuleb viimistleda tulepüsivalt räästad ja fassaad.

4.12. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks alale uusi servituute ei seata.

4.13. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Planeeritaval alal jäävad kehtima kõik ptk 3.2 toodud kitsendused.

4.14. Planeeringu elluviimine

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on vaja omavalitsusele esitada hoonete rekonstrueerimise (ümberehitamise) projekt, mille alusel määratletakse hoonete kasutusotstarve. Vastavalt hoonete kasutusotstarbele muudetakse ka kinnistu sihtotstarvet. Juhul kui hooneid ümber ei ehitata, tuleb omavalitsusele esitada kasutusotstarbe muudatuse taotlus, mille alusel muudetakse ka kinnistu sihtotstarvet.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Tõnise maaüksusel on olemasolev toimiv liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga. Eeldatavasti täiendavaid võimsusi ei vajata.

Kinnistuomanikul on soov paigaldada kõrvalhoone katusele päikesepaneelid, mis annavad võimaluse kinnistul ise toota elektrit.

Mikrotootjal on võimalik ühendada elektrivõrku väikese võimsusega, s.o kuni 15 kW elektritootmiseseade oma tarbimise katteks. Lisaks tekib võimalus oma tarbimisest üle jäävat elektrit võrku tagasi müüa. Mikrotootja liitumisel tuleb esitada võrguettevõttele Elektrilevi OÜ taotlus mikrotootja liitumiseks elektrivõrguga.

Liitumispunkti täpne asukoht ning selle rajamisega seotud kulud lepatakse kokku liitumislepingus.

Mikrotootja poolt toodetud ja tarbitud elektrienergia mõõtmiseks paigaldatakse kaugloetav arvesti, mis võimaldab mõõta aktiivenergiat kahe-suunaliselt.

Pärast liitumispunkti väljaehitamist ning mikrotootmiseseadme valmisoleku tõendamist peab liituja sõlmima ELV-ga mikrotootja võrgulepingu. Mikrotootmiseseadet ei tohi lülitada võrguga paralleeltöösse enne võrgulepingu allkirjastamist mõlema osapoole poolt.

5.2. Sidevarustus

Maaüksusel on olemasolev liitumine.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tõnise maaüksusel on olemasolev ühisveevärgi- ning kanalisatsioonisüsteem ning liitumine.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Olemasoleval hoonestatud kinnistul ei ole liigvee probleeme, võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale.

Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud.

5.5. Soojavarustus

Rekonstrueeritavate hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Olemasolev puukuur on kavandatud ümberehitada pelletiküttega katlamajaks. Võimalusel paigaldatakse kõrvalhoone lõunaküljele päikesepaneelid.