

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: **MUHU VALLAVALITSUS**
Registrikood: 75018710
Keskuse, Liiva küla 94701
Muhu vald, Saare maakond
Huvinatut isik: **RANNA TURISMITALU OÜ**
Esindaja: Katrin Kruus, juhatuse liige

Töö nr. 23 - 06

Detailplaneeringu algatamise otsus:
21. september 2022. a. nr. 63
Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus:
16. august 2023. a. nr. 111
Detailplaneeringu kehtestamise otsus:
..... 2024. a. nr.

VAHTRASTE KÜLA PIHLAKA JA VARE KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Muhu vald, Saare maakond



Vaade Pihlaka ja Vare katastriüksustele (Maa-ameti fotopank 2022).

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, mai 2024. a.

KÖITE KOOSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Planeeringu koostamise alused	3
1.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, sealhulgas vastavus strateegilistele planeeringutele	3
1.3	Muhu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	6
1.4	Üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmine	6
1.5	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs	9
1.6	Planeeringuettepanek	11
1.7	Tehnovõrkude lahendus	14
1.8	Keskkonnatingimused	18
1.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
1.10	Planeeringu elluviimise tegevuskava	20

2. JOONISED

2.1	Situatsiooni skeem	M 1 : 10 000	23
2.2	Tugiplaan, geodeetiline alusplaan	M 1 : 500	24
2.3	Põhijoonis	M 1 : 500	25
2.4	Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaan	M 1 : 10 000	26

3. KOOSKÖLASTUSED

3.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	28
3.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	29

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Muhu Vallavolikogu otsus 21. september 2022. a. nr. 63 „Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Lisa 1 „Keskkonnamõtju eelhindang“ ja Lisa 2 „detailplaneeringu lähteseisukohad.“

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Ranna Turismitalu OÜ (esindaja Katrin Kruus, juhatuse liige).

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01.07.2015. a.).
2. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.07.2015. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.08.2014. a., osaliselt 01.01.2015. a. ja 01.08.2017. a.).
4. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
5. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01.09.2010. a.).
6. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.10.2019. a.).
7. Saare maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkirj 27.04.2018. a. nr. 1.1-4/94).
8. Muhu valla üldplaneering (Muhu Vallavolikogu otsus 15. juuni 2022. a. nr. 48).
9. Muhu Vallavolikogu otsus 21. september 2022. a. nr. 63 „Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Lisa 1 „Keskkonnamõtju eelhindang.“
Lisa 2 „detailplaneeringu lähteseisukohad.“
10. Keskkonnaameti kiri 27. aprill 2022. a. nr. 7-9/22/6409-2 „Vare ja Pihlaka maaüksustele ehituse planeerimine.“
11. Päästeameti kiri 10. august 2022. a. nr. 7.2-3.4/4864-2 „Pihlaka ja Vare kinnistute detailplaneering.“
12. Keskkonnaameti kiri 10. august 2022. a. nr. 6-5/22/14005-2 „Seisukoht Pihlaka ja Vare kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
13. Keskkonnaameti kiri 02. september 2022. a. nr. 6-5/22/14005-4 „Seisukoht Pihlaka ja Vare kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
14. Rahandusministeeriumi kiri 13. september 2022. a. nr. 15-3/5902-2 „Seisukoht Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringu algatamise kohta.“
15. Elektrilevi OÜ 28. november 2022. a. „Tehnilised tingimused 432497.“
16. Hadwest OÜ poolt 05. oktoober 2022. a. koostatud " Pihlaka ja Vare kü-te topo-geodeetiline uuring" asendiplaani M 1 : 500, töö nr. T-21-507.
17. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Saare maakonnaplaneering 2030+ ja Muhu valla üldplaneering.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Põhja-Muhu väärtuslikule maastikule. Planeeringualal ei esine kultuuriväärtusega objekte, puhkealasid ja maardlaid.

Väärtuslikul maastikul kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks, millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada:

- 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, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavaliik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega on traditsioonilise ilmega küla- või mõisamaastikud ehk sisuliselt kohad, kus on tehtud suhteliselt vähe maaparandust, samuti traditsioonilise ilmega kirikukülad.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike maakasutustingimused on:

- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku kogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile.
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Käesoleva planeeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Planeeringualal kehtib Muhu Vallavolikogu 15. juuni 2022. a. otsusega nr. 48 kehtestatud Muhu valla üldplaneering.

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed ning kasutus- ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Kasutus- ja ehitustingimused, mis kehtivad kogu valla territooriumil olenemata määratud juhtotstarbest, planeeritava ehitise kasutamise otstarbest ja/või asukohast:

1. Ajaloolise ehituspärandi väärtustamiseks ja keskkonna säästmiseks eelistada uue hoone ehitamisele olemasolevate kultuurilis-ajaloolise väärtusega hoonete kasutusele võtmist (nt elupinnana, majutusasutuseks, haridusasutuseks vm).
2. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse.
3. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ehk ehitamine toimub vastavalt välja kujunenud külatüübile (sumbküla, ahelküla, ridaküla, hajaküla).
4. Hoonestuse (sh õuema16) planeerimisel tuleb arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).
5. Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvete juhtimine naaberkinnistule, valguse varjamine õuealal jne).
6. Säilitada tuleb kiviaedadega ääristatud teede looklevus ja laius.
7. Juurdepääs lahendada eelkõige olemasolevate teede kaudu. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontakivõõndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega.
8. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, millele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringiselt kasutatav juurdepääs.
9. Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiiretena. Erandid on lubatud põhjendatud juhtudel, nt vajadus piiritleda ettevõtte territoorium, põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia17 kaitsmine ulukite eest vms.
10. Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumistiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast.

11. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali.
12. Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetsetes asukohas olnud kõrgem kui 1,2 m.
13. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,6 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.
14. Arvestada tuleb igas vanuses ja füüsiliste võimetega inimeste liikumisvajadusega (ligipääsetavus, takistustevaba liikumisteed, mugavad ja ohutud lahendused jne).
15. Tagada tuleb nõuetele vastav veevarustus ja reoveekäitlus.
16. Kaitstavatel aladel sõltub ehitamise võimalikkus ala kaitse-eesmärkidest ning ehitustegevus tuleb nendel aladel Keskkonnaametiga kooskõlastada.

Lisaks eeltoodud põhimõtetele tuleb arvestada tingimusi, mis on sätestatud „Elamuehitus mujal valla territooriumil“ peatükis:

1. Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud ajaloolist asustumust – hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelist paigutust ning külatüüpi (sumb-, ahel-, rida-, hajaküla). Soositud on ehitustegevus endistes talukohtades, eelistades õuema taastamist.
2. Uute hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel ja ümberehitamisel tuleb arvestada külas välja kujunenud miljööga, sh hoonete arhitektuurse ilmega (vt ptk 6.3 Muhu valla miljööväärtus). Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljööse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle. Muhu Vallavalitsusel on õigus nõuda eksperthinnangut kolmandalt osapoolt, või kaasata spetsialiste hindamaks planeeritavate ehitiste sobivust keskkonda ning vajadusel teha ettepanekuid projekti muutmiseks.
3. Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamuga ühte kompleksi kuuluda ühiskondlik ehitus, äri- ja tootmise otstarbega ehitus, nt (era)lasteaed, puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte (taluturism jms). Tegevusega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju keskkonnale. Vallavalitsusel on õigus nõuda põhjendatud juhtudel detailplaneeringu koostamist. Detailplaneeringu koostamise vajadus otsustatakse igal üksikul juhul eraldi.
4. Ehitusõigust saab taotleda katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Erandid on lubatud põhjendatud juhtudel (ajaloolise talukoha taastamine, ajalooline asustustruktuur, looduslikud või õigusaktides tulenevad piirangud ei luba kogu ala määramist elamumaaks, teedevõrgu olemasolu vms).
5. Lubatud on rajada üksikelamuid koos abihoonetega. Uusi kompaktse hoonestusega alasid ei kavandata. Lähestikku võib ehitada kuni 3 üksikelamut (iga elamu juurde võivad kuuluda abihooned, moodustades majapidamise), mis moodustavad nõ kobara (hoonegrupp20). Hooned hoonegrupis peavad moodustama ehitusliku ja visuaalse terviku. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta. Kui puudub standardile21 vastav tuletõrje veevõtukoh, on detailplaneeringu alusel hoonegrupi moodustamisel arendaja kohustus nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoha rajamine. Tuletõrje veevõtukoh antakse avalikku kasutusse.
6. Raadata ei tohi rohkem kui 2000 m2 ehitusõigusega katastriüksusest.
7. Elamud ja abihooned (v.a korterelamud, garaažid, kuurid, kasvuhooned) tuleb rajada eelistatult viilkatusega (sh kelp- ja poolkelpkatusega). Elamute katusekalle peab olema üldjuhul vahemikus 30....45 kraadi, ajaloolistes külasüdametes ja nende vahetus läheduses 35....45 kraadi.. Lähtuvalt konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega on kohalikul omavalitsusel õigus kaalutlusotsuse alusel nõuda või lubada teistsugust katusekallet.
8. Ajaloolistes külasüdametes paigaldada tehnoseadmed (nt õhk-soojuspumbad) hoovipoolsele küljele.
9. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 2 korrust ja 9 m.
10. Kortelamuid on lubatud rajada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkudega varustatud külakeskustes (kui on võimalik ja tagatakse võrkudega ühildumine). Kortelamute suurim lubatud ehitisealune pind 700 m2. Kõrguse määramisel tuleb lähtuda piirkonnas olemasolevate kortelamute kõrgusest ja mahust, sobitades need visuaalselt ja ruumiliselt olemasolevasse keskkonda (miljööga).
11. Üldjuhul kortelamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata.
12. Parkimine tuleb lahendada üldjuhul omal kinnistul/katastriüksusel tegelikust vajadusest lähtuvalt, kuid kortelamute rajamisel tuleb tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.
13. Tehnovõrkude (elekter, side) rajamine toimub arendaja ja võrguvaldaja vahelisel kokkuleppel.
14. Tehnovõrkude rajamisel tuleb tagada ümbritseva keskkonna väärtuste kaitse ja ehituse käigus kahjustatud alade taastamine.

Planeeringuala asub Põhja-Muhu väärtuslike maastike alal, kus tuleb järgida üldplaneeringuga väärtuslike maastike säilitamiseks ja kaitseks sätestatud maakasutustingimusi.

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. Lähtuvalt eelnevast tuleb detailplaneeringuga leida lahendus, mis vastab üldplaneeringuga sätestatud ruumilise arengu põhimõtetele ning tagab hoonete ja rajatiste sobitumise konkreetse piirkonna arhitektuurse ilme ja miljööga.

Planeeringuala asub suures osas rohelise võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks tuleb planeeringu koostamisel järgida Muhu valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridore ning looduslike alade osatähtsus planeeringualal ei tohi langeda alla 90%.

Planeeringuala asub valdavas ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Vastavalt looduskaitseaduse § 40 sätestatule võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevatest teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui see on tulenevalt ranna kaitse eesmärkidest põhjendatud. Vastavalt Muhu valla üldplaneeringule on mere rannal ehituskeeluvööndi vähendamise olulisim argument olemasolev või ajalooline asustus. Tulenevalt vajadusest vähendada ehituskeeluvööndit, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud kehtivat üldplaneeringut arvestades; arvestatud on ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

1.3 MUHU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Muhu valla üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotluse alusel hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Tegemist on kehtestatud Muhu valla üldplaneeringu muutmise Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkt 2 tähenduses.

Vastavalt Planeerimisseaduse §142 lõige 7 esitatakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtestatud Muhu valla üldplaneeringut kehtiva ehituskeeluvööndi osas. Detailplaneeringuga esitatakse Muhu Vallavolikogule ettepanek muuta Muhu valla üldplaneeringu seletuskirja peatükki 7.2 lisades sinna järgneva kirje:

„Keskkonnaamet on oma kirjaga nr nõustunud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega Vahtraste külas Vare katastriüksustel Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses vastavalt detailplaneeringu Põhijoonisele (joonis nr. 3) ja Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku plaanile (joonis nr. 4).“

Märkus: Antud lõiku täiendatakse peale detailplaneeringu vastu võtmist ja Keskkonnaametilt vastava nõusoleku saamist.

1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Muhu valla üldplaneeringust, kus Pihlaka ja Vare maaüksused asuvad detailplaneeringu koostamise kohustuseta maa-alal ning maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Muhu valla üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Pihlaka maaüksusele ja Vare maaüksusele ühe üksiklamu ja kuni kahe abihoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole Pihlaka ja Vare maaüksustel juhtotstarvet määratud, ala asub ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Üldplaneeringus ei ole Pihlaka ja Vare maaüksustel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on mererannal ehituskeeluvöönd üldjuhul 200 m mere rannajoonest (tavaveepiirist).

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseseaduse § 35 lõige 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Muhu valla üldplaneeringus kulgeb korduva üleujutusega ala piir kohati mööda tavalist veepiiri. Asukohtades, kus tavaline veepiir ja korduva üleujutusega ala piir kattuvad, ei ole korduva üleujutusega ala üldplaneeringu joonisele märgitud.

Pihlaka ja Vare maaüksuste detailplaneeringuala jääb valdavas osas Väinamere ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhindangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Pihlaka ja Vare maaüksustele hoonestusala ühe elamu ja kahe abihoone planeerimine, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Looduskaitseseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asutuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Väinamerd ega selle kallast, kuna Vare maaüksuse hoonestusala ja mere vahele jääb ca 161 m laiune ala ja Pihlaka maaüksuse hoonestusala ja mere vahele jääb 200 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub valdavas osas Väinamere ranna 200 m laiuses ehituskeeluvööndis. Pihlaka maaüksuse edelanurgas on maa-ala, mis jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Planeeringuala külgneb põhjapoolt Rannaniidi hoiualaga ning ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnuala ja Rannaniidi loodusala. Hoiuala kaitsekord tuleneb Looduskaitseseaduse §-dest 14, 32 ja 33. Kõnealustel maaüksustel Looduskaitseseaduse § 4 tähenduses kaitstavad alad puuduvad.
Keskkonnaameti kirjas 02. september 2022. a. nr. 6-5/22/14005-4 on Keskkonnaamet seisukohal, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2 2 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.
Kavandatav tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna detailplaneeringu alal puuduvad kaitsealused taimeliigid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevat kohalikku maanteed, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asutuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Ranna-ala on ette nähtud säilima puutumatusena ning eemal ehitustegevusest.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.
Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal, kuna planeeringuala asub kallasrajast ca 25 m kaugusel. Planeeringu eesmärgi täitumisel ei halvene juurdepääs rannale võrreldes praeguse seisuga, samuti ei piirata vaba liikumist rannal täiendavalt

Looduskaitseseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Pihlaka ja Vare maaüksustel ei ole Keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimeliike.

Planeeritav maa-ala on enamuses kaetud rohumaa ja kadastikuga. Kohaliku maanteega piirneva kiviaia ääres kasvab kõrghaljastus. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on planeeritavate hoonestusala juures lubatud üksikute ülekasvanud kadakate raie hoonete ümbruses, mis selgub täpsemalt hoone projekteerimise ja ehitamise käigus. Samuti on vajalik juurdepääsutee rajamiseks ning veetorustiku ja 0,4 kV maakaabelliini paigaldamiseks vajalik kadastiku raie.

Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse eesmärkidest (Looduskaitseaduse § 34, § 37 lg 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist.

Hoonete ja juurdepääsuteede aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, peale tehnovõrkude ehitustööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemikku +2,64 kuni +5,90 m. Planeeritav maa-ala on lauge tõusuga edela suunas.

Pihlaka maaüksuse hoonestusala on planeeritud 4,2 - 5,4 m kõrguse vahemikku ja Vare maaüksuse hoonestusala on planeeritud 3,7 - 4,8 m kõrguse vahemikku.

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest planeeritud hoonestusalad on merest oluliselt kaugemal võimaldades efektiivselt kasutada rannäärset maa-ala.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritavatel maaüksustel on valdavateks kõlvikuteks määratud haritav maa, õuema ja muu maa. Pihlaka maaüksusele planeeritud uue hoonestuse püstitamise järgselt tekib maaüksuse lõunapoolsele alale, väljaspool ranna ehituskeeluvööndit, õuema kõlvik. Eeldatavalt toimuvad muudatused olemasolevate kõlvikute pindalade osas, haritav maa pind väheneb ca 7%. Vare maaüksuse õigusliku aluseta hooned likvideeritakse ning taastatakse haritav maa (või looduslik rohumaa), mille pind suureneb ca 18%. Vare maaüksusele planeeritud uue hoonestuse püstitamise järgselt maaüksuse lõunapoolsele alale ranna ehituskeeluvööndisse tekib õuema kõlvik ja haritava maa pind väheneb ca 10%.

Kuna planeeritav maa-ala on suur, siis ei ole krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletava alale on tagatud juurdepääs külgnevalt kohalikult maanteelt, millelt rajatakse juurdepääsuteed hoonestusaladeni. Kohalik maantee jääb planeeritud hoonestusaladest mere poole. Ehitustegevuseks vajalikud raskeveokid võivad rikkuda juurdepääsuteid ning seeläbi mõjutada negatiivselt teisi tee kasutajaid. Selle vältimiseks tuleb ehitustegevus kavandada kuivale ajale. Juhul kui teed saavad siiski rikutud, tuleb teede endine olukord arendaja poolt võimalikult kiiresti taastada.

Hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud on võimalik välja ehitada hoonestusala läheduses, kus ehitustöödega võimaliku hävinenud haljastuse saab taastada.

Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta koos juurdepääsutee rekonstrueerimisega (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal, kuhu juhtfunktsiooni pole määratud.

Vahtraste küla on suhteliselt tihedalt asustatud küla, kus suur osa Vahtraste küla majapidamistest on koondunud ajalooliselt kohalike maantee äärde. Vare maaüksuse planeeritud hoonestusalast lähim naabermaaüksuse elamu asub ca 142 m kaugusel loode suunal Ranna maaüksusel (tunnus 47801:001:0547) ning nende vahele jääb kadastunud rohumaa ja kohalik maantee. Sealne hoonestus jääb merest ca 58 - 123 m kaugusele. Hoonestusalast ida suunal lähim naabermaaüksuse elamu asub ca 144 m kaugusel ida suunal Majaka maaüksusel (tunnus 47801:003:0019) ning nende vahele jääb kadastunud rohumaa ja kohalik maantee. Sealne hoonestus jääb merest ca 15 - 50 m kaugusele.

Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide andmetele tuginedes asub piirkonna ajalooline hoonestus asub samuti eelnimetatud naaber maaüksustel.

Planeeritud hoonestusalad jäävad sarnasele kaugusele või kaugemale merest, nagu piirkonna ajaloolised ja praegused eluhooned ning on sarnaselt teiste lähimate hoonetega kavandatud kohalikust maanteest sisemaa poole.

Pihlaka ja Vare maaüksustele planeeritud juurdepääsutee ning Pihlaka maaüksuse hoonestusala paiknevad kohaliku maantee lähedal, mistõttu nii Pihlaka kui Vare maaüksustele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskonda.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Saare maakonnas Muhu vallas Vahtraste külas asuvaid Pihlaka (katastritunnus 47801:003:0537, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 14803 m², registriosaga nr. 3359234) ja Vare (katastritunnus 47801:003:0538, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 10010 m², registriosaga nr. 3359134) maaüksusi.

Maapind Pihlaka ja Vare maaüksustel on küll tasane, kuid langeb ühtlaselt mere suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 5,8 m/abs maa-ala edelaosas kuni 2,7 m/abs maa-ala põhjaosas, st. kõrguste vahe ca 197 m peale on ca 3,1 m.

Looduskaitseaduse mõistes asuvad Pihlaka ja Vare maaüksused osaliselt Väinamere ranna kaitsevööndites ning piirneb põhja poolt Rannaniidi hoiualaga. See piirkond kuulub Natura 2000 võrgustikku Rannaniidi loodus ja Väinamere linnualana.

Planeeringuala asub osaliselt roheline võrgustiku alal.

Maa-ameti andmetel on Pihlaka maaüksuse kõlvikuline koosseis: haritav maa 13802 m² ja muu maa 1001 m² ning Vare maaüksuse kõlvikuline koosseis: haritav maa 7972 m², õuema 1453 m² ja muu maa 585 m².

Planeeringuala asub eemal külakeskme, jäädest sellest mere poole. Vahtraste külakeskme hoonestus asub valdavalt tihedalt külatee ääres, mida kaugemale, seda hajusamaks hoonestuse paiknemine jääb. Hoonestatud maaüksuste suurused jäävad vahemikku 0,4 ha kuni 3 ha. Kujunduslikult on hooned on viilkatusega vanad taluhooned, mille abihooned on kooskõlas põhihoonega. Materjalikasutuselt on piirkonna hoonetel kasutatud katustel nii roogu, katusekivi kui eterniiti ning seintel puitvoodrit kui nõukogude aegse mõjutusena silikaatkivi ja tuhaplokki.



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, veebruar 2023)

1.5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on valdavalt kaetud rohumaaga, keskosast kagupoole on kaetud kadastikuga. Rohumaa ei ole põllumajanduslikus kasutuses, on olnud pikemat aega harimata ning on võsastumas.

Lääne ja põhja poolt külgneva kohaliku maantee servas on kiviaed, mis on ääristatud kadastikuga.

Pihlaka maaüksus on hoonestamata, küll aga on Vare maaüksusele rajatud hoonestus, seal asub suvemaja ja katusealune (rajatud vahemikus 2005 - 2008. a.).

Kuna paneeringuala jääb külakeskusest eemale, on hoonestusala planeeritud sarnaselt naaberkruntidega hajusama paigutusega, millega on tagatud piirkonna maastikuline ja ruumiline omapära.

Ehitatavad hooned ja rajatised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Elamute projekteerimisel tuleb lähtuda piirkonna hoonestuslaadist.

1.5.3 Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb ida poolt Tuuleranna maaüksusega (tunnus 47801:003:0177, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7.08 ha), lõnakagu poolt Malmi maaüksusega (tunnus 47801:003:0241, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3.87 ha), lõnaedela poolt Peetri-Jaagu maaüksusega (tunnus 47801:003:0536, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.52 ha) ning lääne ja põhja poolt Vahtraste külatee maaüksusega (tunnus 47801:003:0647, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 8152 m²). Enamus maaüksused on kaetud kadastunud rohumaaga, läänepoolsed maaüksused on osaliselt kaetud metsaga. Ranna, Majaka, Tuuleranna, Malmi ja Peetri-Jaagu maaüksused on hoonestatud.

1.5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Pihlaka ja Vare maaüksused külgnevad lääne- ja põhjapoolt ajalooline Vahtraste külatee nr. 4780030-ga, millelt on planeeritud uue mahasõidu ja juurdepääsute rajamine ligipääsuks Pihlaka ja Vare maaüksustele.

Vahtraste külatee on avalikus kasutuses. Pihlaka maaüksusele on planeeritud juurdepääsuservituudi vajadus Vare maaüksuse kasuks.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub ca 1 km kaugusel riigimaanteel.

1.5.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala keskosas kulgeb 0,4 kV õhuliin, loodeservas kulgeb 0,4 kV maakaabelliin.

1.5.6 Kehtivad piirangud

1.5.6.1 Kehtivad piirangud:

- Saare maakonnaplaneering 2030+ järgne Põhja-Muhu väärtuslik maastik;
- Saare maakonnaplaneering 2030+ järgne rohe võrgustik;
- Ranna piiranguvöönd (laius Väinamere rannal 200 m Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist);
- Ranna ehituskeeluvöönd (laius Eesti põhikaardile kantud veekogu veepiirist 200 m);
- 0,4 kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- Kohaliku maantee kaitsevöönd, laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 10 m).

1.5.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnoarajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Planeeringuala paikneb roheline võrgustiku alal, kus tuleb arvestada roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.
5. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
6. Krunde läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.

1.5.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringuala külgnab loodest 29. aprill 2015. a. kehtetuks tunnistatud Ranna maaüksuse detailplaneeringuga, mille esmane eesmärk oli sihtotstarbe muutmine ja turismitalu rajamine ning idast 21. juuni 2018. a. kehtetuks tunnistatud Tuuleranna maaüksuse detailplaneeringuga, mille eesmärk oli jagamine kolmeks maaüksuseks ja tekkivatele maaüksustele ehitusõiguse andmine elamute rajamiseks.

Vare maaüksusega idast piirneval ülejäärgmisel maaüksusele on 12. september 2018. a. kehtestatud Vahtraste küla Mulla maaüksuse detailplaneering, eesmärgiga maaüksuse kruntimine elamukruntideks, ehitusõiguse määramine, teede ja tehnovõrkude rajamine ning servituutide seadmise vajaduse määramine. Tänapäevaks on nimetatud planeeringut realiseeritud maakorralduslike toimingute osas, rajatud teed ja tehnovõrgud ning osaliselt alustatud hoonestuse rajamisega.

1.5.8 Planeeringu eesmärgid

Planeeringu eesmärgiks on maaüksustele ehitusõiguste määramine, juurdepääsude ja kommunikatsioonide kavandamine ning Väinamere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine. Planeeringuga määratakse katastriüksuste ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused elamute ja abihoonete rajamiseks, katastriüksuste sihtotstarbed, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukohad, haljastuse põhimõtted ja ulatus, seadustest ja teistest

õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus jms. ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

1.6 PLANEERINGUETTEPANEK

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooned arvestav arhitektuurikäsitus. Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud ajaloolist asustumust - hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelist paigutust ning külatüüpi (sumb-, ahel-, rida-, hajaküla). Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle. Hoone välisviimistluseks on eelistatud puit (palk ja värvitud laud), kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Elamumaa hoonete kompleks on lubatud kavandada maksimaalselt 400 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt põhijoonisele.

Planeeritud hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 9,0 m.

Vare maaüksusel olemasolevad suvemaja ja katusealune on ette nähtud likvideerida lammutamise teel.

1.6.1 Krundijaotus

Planeeringuga ei nähta ette Pihlaka ja Vare maaüksuste kruntimist.

1.6.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Pihlaka	14803	Üksikelamu maa, EP 90% Majutushoone maa, ÄM 10%	Elamumaa 90% Ärimaa 10%
2.	Vare	10010	Üksikelamu maa, EP 90% Majutushoone maa, ÄM 10%	Elamumaa 90% Ärimaa 10%

1.6.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1. Planeeringuala suurus | - 24813 m ² |
| 2. Ehitisealune pind | - 800 m ² |
| 3. Planeeritud maaüksusi | - 2 |
| 4. Planeeritud krunte | - 2 |
| 5. Planeeritud ehitusõigusega krunte | - 2 |

1.6.2 Krundi ehitusõigus

1.6.2.1 Planeeritud Pihlaka krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 400 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 400 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 9,0 m üksikelamul - 9,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisis	- 2 / 0
Katused:	kalded - 30° - 45° üksikelamul 30° - 45° abihoonel
materjalid	- katusekivi, puitkatus (sh. sindel), värvitud eterniit, roog, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud) Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
tüüp	- üksikelamul - viilkatus (sh. kelp- ja poolkelpkatus) abihoonel- viilkatus (sh. kelp- ja poolkelpkatus)

Välisseinad	- puit, kivi, osaliselt klaas
Nähtav soklios	- kivi, betoon, krohv

Märkus: Erinevus garaaži, kuuri, kasvuhoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda.

1.6.2.2 Planeeritud Väre krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 400 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 730 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 400 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 9,0 m üksiklamul
	- 9,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	
kalded	- 30° - 45° üksiklamul
	30° - 45° abihoonel
materjalid	- katusekivi, puitkatus (sh. sindel), värvitud eterniit, roog, värvitud plekk (looduslähedase tooniga, katusekivi imitatsioon ei ole lubatud)
	Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
tüüp	- üksiklamul - viilkatus (sh. kelp- ja poolkelpkatus)
	abihoonel- viilkatus (sh. kelp- ja poolkelpkatus)
Välisseinad	- puit, kivi, osaliselt klaas
Nähtav soklios	- kivi, betoon, krohv

Märkus: Erinevus garaaži, kuuri, kasvuhoone katusekalde ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda.

1.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Käesoleval planeeringualal on kaks elumumaa krunti, kus mõlemale krundile on seatud ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni kahe abihoonet rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala, käesolevas detailplaneeringus ainult väljaspool ehituskeeluvööndit, võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned. Erandiks on kohaliku maanteega külgnev olemasolev kiviaed, mida on lubatud ehituskeeluvööndis olevas osas korrastada või taastada ning samuti planeeritud hoonestusala ümber rajatav piirdeaed.

Planeeritud hoonestusala määramisel on lähtutud tegelikust olukorrast, kasutades ära kadastunud rohumaa keskel olevat lagedamat maa-ala. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaanil näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Mõlemale krundile rajatakse hooned vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt kruntide suurustest kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema kruntidel näidatud hoonestusaladel. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse arhitektuurse ehitusprojektidega.

Üksiklamute ja abihoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

1.6.4 Piirded

Säilitamaks hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib roheline võrgustiku koridori alal aiaga piirata üksnes õuema, kuid mitte üle 0,4 ha. Kavandatud krundi hoonestusala võib vajadusel piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiretena. Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumissitiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest

osast. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali. Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, näiteks ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetses asukohas olnud kõrgem kui 1,2 m. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus on kuni 1,6 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, näiteks müratõkkeks või ohutuse tagamiseks. Ehitisteaetise kohustuslike piirdeadeade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

1.6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb kohaliku maantee Vahtraste külatee ning asub osaliselt kohaliku maantee kaitsevööndis. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeritud kruntidele juurdepääsuks kasutada mahasõiduga Vahtraste külateelt planeeritud juurdepääsuteed. Pihlaka maaüksuse mahasõit on planeeritud krundi lõuna piiri serva lähedalt, mille kaudu on tagatud ka juurdepääs Vare maaüksusele. Uue mahasõidu rajamine kooskõlastada vallavalitsusega.

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 10 m. Tee kaitsevööndisse võib rajada hooneid või rajatise vallavalitsuse nõusolekul. Tehnovõrkude kavandamisel tagada tee säilimine. Teemaale saab tehnovõrke kavandada ainult maaomaniku nõusolekul.

Planeeritud mahasõidu nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 3 x 40 m (3 m kaugusele kohaliku maantee servast juurdepääsutee teljele ja 40 m mõlemale poole kohaliku maantee teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Sõiduautode parkimine on lubatud iga krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Juhul, kui kohalikust maanteest 30 m raadiuses kavandatakse müra- ja saastetundlikke arendustegevusi, peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete tarvitusele võtmise ning finantseerimise. Arendaja peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.5 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida kohaliku maantee alusele maaüksusele.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piirav puittaimestik kõrvaldada Ehitusseadustik¹ § 72 lõike 2 alusel enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud planeeringu põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga.

Juurdepääsuteed rajada kandevoimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

Maaüksuste omanike finantseerimisel kaaluda rajada tolmuvaab kattega teekatend.

1.6.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Keelatud on looduslikku rohumaad asendada muruga, va õuealal. Haljastuse uuendamisel tuleb kasutada traditsioonilisi liike.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata

taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmel purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmel (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmel üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeltekke.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeladusele ning kehtivale valla jäätmelhooduseeskirjale. Jäätmel käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmeltekke mõju avaldub jäätmel lõppkäitleja juures.

1.6.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimisala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja drenliivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.6.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” kehtivast redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamutel I kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonetele või muule hoonetele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonete endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästameti Lääne päästkeskusega.

1.6.9 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Planeeringuala külgneb Vahtraste külateega, millel on kavandatud mõlemale maaüksusele uus juurdepääsutee. Planeeritud maaüksustele ei ole juurdepääsuservituudi vajadust määratud.

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus

Planeeritud hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud planeeritud puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala. Ühe krundi veetarbimise kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 835:2014 "Hoone veevõrk" esitatud normi alusel. Arvestuslik eluhoone ööpäevane veetarbimine on kuni 1,2 m³/ööpäevas.

„Veeseaduse” § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse” § 154 kohane hooldeala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Keskkonnaregistri puurkaevude registri (VEKA) andmetel on piirkonna puurkaevude sügavus võrreldes Muhu saare tavapärase puurkaevudega kaks kuni kolm korda sügavam (20 m asemel kuni 60 m), kuna veeandvus maalähedasemates kihtides on piirkonnas liiga väike. Samuti on saadav vesi tihti ka soolakas. Nende asjaoludega tuleb puurkaevu projekteerimisel arvestada vastava pädevusega eksperdil.

Puurkaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt litsentsi omava ettevõtte poolt.

Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus”.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanaliseerimis- ja ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹”.

1.7.2 Tuletõrjevõrk

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada alates Vahtraste külatee nr. 4780030 kohalikult maanteelt mahasõiduga planeeritud juurdepääsuteid. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida

päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Vastavalt Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” kehtiva redaktsiooni § 6 punkt 5¹ võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Kuna Pihlaka ja Vare maaüksustele planeeritud hooned ja nendega piirnevate maaüksuste hooned on üksteisest kaugemal kui 40 m, kasutatakse kehtestatud „Vahtraste küla Paali katastriüksuse detailplaneeringuga” planeeritud veevõtukohta Paisu maaüksusel (tunnus 47801:003:0548) ca 0,9 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada riigimaanteelt 21152 Hellamaa-Nõmmküla tee mahasõidult Vahetee kohalikule maanteele ja sealt üle Paisu maaüksuse juurdepääsuteed. Veevõtukoha kaugus planeeringuala kaugemast hoonestusalast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Veevõtukoha rajamisel või rekonstrueerimisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. I kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

1.7.3 Reoveekanaliseerimine

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart” põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08. november 2019. a. määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” § 8 lõike 1 punkt 4 sätestab, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistest kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi: kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Pihlaka ja Vare maaüksustel võib reoveesüsteemi rajada ranna ehituskeeluvööndisse, millele vastavalt Looduskaitseaduse §38 lõike 5 punkt 8 erandile ranna ehituskeeld ei laiene.

Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud reo- ja heitvete juhtimisega planeeritud bioloogilise omapuhastisse, mis tagab nõuetekohase reovee puhastuse. Puhastatud reovesi ehk heitvesi juhitakse pinnasesse läbi imbsüsteemi, mis toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis.

Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumppla, mis võimaldab imbepeeri pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuju on vähemalt 10 m ja imbeväljaku kuju on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendada reo- ja heitvete kogumisega lekkekindlasse kogumismahutisse, kus krundi omanik peab korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud puhastamisviisidega.

Vastavalt kehtivale Muhu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale on omapuhasti kavandamisel enne puhasti rajamist vajalik hüdroteoloogi eksperthinnang planeeritavale puhasti lahendusele, seega heitvee immutamise võimalikkus selgitatakse välja kinnistupõhiselt.

Omapuhastile aastaringne puhastamisauto juurdepääs on tagatud piki planeeritud juurdepääsu teed ja hoonestusalal. Teenus tuleb tellida ettevõttelt, kus on puhastamisautole paigaldatud 20-30 m pikkune reovee imivoolik.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Rajatavate hoonete ümbrus ja planeeritud parkimisalad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatava projektjoonistega.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale.

1.7.5 Elektrivarustus

Põhiplaanil on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad tehnovõrgud: 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 432497“ alusel.

Pihlaka ja Vare maaüksuste liitumine elektrivõrguga on lahendatud olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Lõo:(Orissaare) õhuliini fiidril F2 on ette nähtud Pihlaka maaüksuse liitumispunkt Pihlaka maaüksusel asuval mastile või masti lähedale maapinnale planeeritud liitumiskilpi. Vare maaüksuse elektrivarustuse liitumispunkt on olemasolevast liitumiskilbist. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud maakaabliga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Alajaamale eraldi krunti ei ole moodustatud. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ümberehitus, 0,4 kV õhuliini asendamine 0,4 kV maakaabelliga toimub vajadusel kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kliendi soovil võib võrgu ümberehituse projekteerimis- ja ehitustööd korraldada kinnisasja omanik või valdaja ise. Selleks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kirjalik taotlus vormil VKVR2391, mis on leitav aadressil: <https://www8.energia.ee/public/ee043.nsf/PKDE?OpenView>. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse kliendi, kliendi valitud töövõtja ning Elektrilevi OÜ vahel vastavad eraldiseisvad kolmepoolsed koostöölepingud.

Kliendi valitud töövõtja peab vastama Elektrilevi OÜ nõuetele: töövõtjal peab olema vastav märke Majandustegevuse registris, ta peab olema Enefit Connect OÜ Partnerite Portaali kasutaja ning tal puuduvad maksuvõlad.

Kolmepoolse koostöölepingu sõlmimisel projekteerimiseks esitab klient Elektrilevi OÜ-le oma töövõtja hinnapakumise. Projekt peab vastama Elektrilevi OÜ nõuetele ning selle vastuvõtmine toimub läbi Enefit Connect OÜ Partnerite Portaali. Projekti vastuvõtmise eelduseks on Elektrilevi OÜ kasuks sõlmitud isiklike maakasutuslepingute olemasolu, mille sõlmimise saab klient tellida Eesti Energia Maateenuse osakonnast.

Kui klient soovib ise ka ehitustööd korraldada, tuleb ehitustööde kolmepoolne leping kliendi, kliendi valitud töövõtja ja Elektrilevi OÜ vahel sõlmida 1 aasta jooksul pärast projekti vastuvõtmist Elektrilevi OÜ poolt. Ka kolmepoolse koostöölepingu sõlmimisel ehitamiseks on Elektrilevi OÜ-le vaja esitada kliendi valitud töövõtja hinnapakumine.

Ehitustööde kureerimine, omanikujärelevalve ja vastuvõtt toimub läbi Enefit Connect OÜ Partnerite Portaali. Ümberehitatud elektrivõrk kuulub Elektrilevi OÜ-le.

1.7.6 Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustust planeeritud ei ole. Krundide sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis, kus kruntide juurdepääsuteede, parklate, hoonestusalade ja hoonete valgustus tuleb lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal teel liiklejaid ega naaberkiinnistute ning selle ümbruses elavaid elanikke.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema liikluse turvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial mille peamiseks eesmärgiks on energiasääst.

1.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal ja sellel lähialal puuduvad sidevõrgu liinirajatised. Planeeringuga sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei nähta. Planeerimislahendus näeb ette kaasaegsemate sideteenuste kättesaadavuseks kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid. Kui tulevikus avaneb võimalus, on alternatiivse lahendusena lubatud sidevõrgu kaabelliiniga liituda, milleks tuleb projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks. Tööprojekt tuleb kooskõlastada sidevõrgu liinirajatiste valdajaga või piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse koos planeeritud hoone projektiga.

1.7.8 Soojavarustus

Planeeritud kruntide hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike.

Vare ja Pihlaka maaüksustel võib paigaldada horisontaalse maaküttetorustiku, millele vastavalt Looduskaitseaduse §38 lõike 5 punkt 8 erandile ranna ehituskeeld ei laiene, rajades selle ranna ehituskeeluvööndisse.

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu (või -aukude) asukoht, soovituslikult planeeritud hoonestusala sees, täpsustakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

1.7.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“ kehtivast redaktsioonist.

1.7.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Joogivee võtmiseks puurkaevu, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, hooldusala ulatus on 10 m. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Bioloogilise omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m.

0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

1.7.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Planeeringuga nähakse ette 0,4 kV õhuliinile servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks ning olemasoleva kui perspektiivse planeeritud 0,4 kV maakaabelliinile servituudiala tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

Planeeritud puurkaev (ja pumbamajale) nähakse ette servituudiala 10 m hooldusala ulatuses teenindava krundi kasuks.

Planeeringuga nähakse ette planeeritud ühiskasutuses veetorule servituudiala, tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses, teenindava krundi kasuks.

1.8 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeritud maaüksused ei paikne kaitse- ja hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala piirneb põhja poolt ca 90 m ulatuses Rannaniidi hoiualaga, kus on registreeritud elupaigatüüpide kadastikud (5130) ja rannaniidud (1630*) esinemine. See piirkond kuulub Natura 2000 võrgustikku Rannaniidi loodus ja Väinamere linnualana.

Hoiuala või Natura 2000 võrgustikualade kaitse-eesmärkidena nimetatud liikide pesitsusalasid planeeringualal või planeeringualaga piirneval hoiualal registreeritud ei ole. Lähtuvalt linnuliikide elupaiganõudlustest ei saa välistada olukorda, kus mõned liigid siiski võivad detailplaneeringu alal või sellega piirneval hoiualal leiduda, näiteks voot-pöösälind kadastikus, kiivitaja praegusel heinamaal.

Planeeringuala ei asu hoiuala piirides ja hoiuala kaitse-eesmärkideks olevaid elupaigatüüpe ei ole inventeeritud planeeringualal, mistõttu saab järeldada, et planeeringuga kavandatavatel tegevustel puudub mõju kaitsealustele elupaigatüüpidele. Planeeringuga ei ole ette nähtud piirnevate poollooduslike koosluste taastamiseks ja säilitamiseks vajalikke tegevusi. Vallavalitsuse paikvaatluse andmetel planeeringualaga piirneval hoiuala osal poollooduslike kooslusi ei hooldata.

Väinamere linnuala kaitse-eesmärkidena nimetatud linnuliigid on valdavas ulatuses kas vee- või roostikuga seotud või läbirändavad liigid. Planeeringuga kavandatavast tegevusest (va ehitustegevuse ajal, kui mürafoon on eeldatavasti mõnevõrra suurem kui edaspidise elamute kasutamise ajal) ei ole oodata oluliste segajate lisandumist, mis looduslikult esinevaid liike võiks häirida. Mürarikad ehitustegevused tuleb teostada väljas pool lindude pesitsusaega.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevusel puudub eeldatavalt mõju planeeringualaga piirnevatele võrgustikualadele, kuna ei ole ette näha olulist täiendavat inimõju (tallamine, müra, vms), mis võiks Rannaniidi hoiuala ja Natura 2000 võrgustikuala oluliselt mõjutada. Hoiualale lähimat uut hoonestusala jääb hoiualast eraldama juurdepääsutee ning teadaolevalt on kavas rajada ühepereelamu, mitte majutushoone äritegevuseks (millega kaasneks intensiivne liiklus ning rohkelt inimeste liikumist), mistõttu ei ole ette näha olulist mõju kaitstavale loodusobjektile.

Planeeringuala asub suures osas ranna ehituskeeluvööndis, mille regulatsioon on toodud Looduskaitseseaduse 6. peatükis „Rand ja kallas“. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks piirkonnas on Looduskaitseseaduse § 38 lõike 1 punkt 1 kohane 200 m laiune vöönd. Vare maaüksusele on rajatud ebaseaduslik hoonestus, seal asub suvemaja ja abihoone (rajatud vahemikus 2005–2008.a). Looduskaitseseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitada vaid detailplaneeringu alusel selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotledes ja juhul kui ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik on.

Muhu valla üldplaneeringu järgselt ranna ehituskeeluvööndi piiri vähendatud ei ole. Looduskaitseseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lõike 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga. Looduskaitseseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Pihlaka ja Vare maaüksustele ühe elamu ja kahe abihoone rajamine ranna ehituskeeluvööndisse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine hoonestusalade ja juurdepääsuteede ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb võimalusel taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Samuti asub planeeringuala osaliselt Väinamere ranna piiranguvööndis. Looduskaitseseaduse § 37 lõike 1 punkt 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Väinamere rannal 200 meetrit.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui 2 ha, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel. Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ järgi kuulub planeeringuala „Põhja-Muhu“ väärtuslike maastike koosseisu ning seal kehtivad üldplaneeringuga täpsustatud maakasutus- ja ehitustingimused kohalikest oludest tulenevalt.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks

1. Saare traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
2. Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikelemendid).

3. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
4. Maastikulisel väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Uusi kompaktse hoonestusega alasid väärtuslikele maastikele ei kavandata.
6. Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringuala asub valdavalt rohelise võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku eesmärk ökoloogilise võrgustikuna on sidusa elurikka looduskeskkonna hoidmine. Muu vallas ei ole rohelise võrgustiku sidusus ja toimimine ohustatud. Rohelise võrgustiku eesmärgiks on ka inimesele suunatud nn. ökosüsteemiteenuste tagamine. Üldplaneeringuga on rohelise võrgustiku piire täpsustatud olemasolevast ja kavandatud maakasutusest ning maakasutustingimusi kohalikest oludest tulenevalt.

Käesolevas planeeringus on arvestatud üldplaneeringus sätestatud rohelise võrgustiku tugialade ja koridoride säilitamise ning sidususe tagamise tingimustega:

1. Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks sidusana toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%.
2. Lubatud on üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise (hoonestatud õueala, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) rajamine külastruktuuri arvestavalt rohelise võrgustiku tugialale või koridori äärealale.
3. Säilima peab rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine, hoonete kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Sidususe tagamiseks peab looduslikuna säilima vähemalt 50 m laiune ala. Koridori läbilõikamisel tuleb leida samaväärne asenduskoridor.
4. Säilitamiseks hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib koridoride aladel aiaga piirata üksnes õuemaa, kuid mitte üle 0,4 ha. Aiaga piiratav maa-ala võib olla ulatuslikum põhjendatud juhtudel (nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest, metsakasvatustulul eesmärgil), kui säilitatakse ulukite vaba liikumise võimalus.
5. Uute kompaktse hoonestusega alade planeerimine rohelise võrgustiku tugialadel ja koridori aladel ei ole lubatud.
6. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul tuleb eelistada olemasolevaid trasse/ koridore - teid, pinnasteid, elektriliine. Õhuliinidele eelistada maakaableid.
7. Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, telkimine-/puhke-/lõkkekohad rajada selleks määratud asukohtades.
8. Mere ranna ning jõgede ja ojade kallaste, kui koridoride sidususe tagamiseks olulistel aladel, tuleb võimalikult suures osas säilitada seal asuvad looduskosulused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju.
9. Mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal ehituskeeluvööndi vähendamise olulisim argument on olemasolev või ajalooline asustus.
10. Rohelise võrgustiku ja tugialade toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
11. Rohelise võrgustiku koridorid ja tugialad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Kuid võimalusel tuleb uute karjäärade avamisel neid alasid vältida. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas ning see toimub õigusaktidega sätestatud korras, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid ning vajadusel välja pakkuda leevendusmeetmed.

Planeeringulahenduses on hoonestusalade asukohta valik tehtud rohumaa kaetud maa-alal, sellel põhjusel on tagatud rohelise võrgustiku alal planeeritud hoonestusalade vahelisel alal looduslikuna säilimise vähemalt 50 m laiune ala nõue. Planeeritud hoonestusalade vahe on 50 m, kus Pihlaka maaüksusele planeeritud hoonestusala asub väljaspool rohelise võrgustiku ala ning Vare maaüksusele planeeritud hoonestusala asub rohelise võrgustiku ala serva-alal, mistõttu mõju võrgustiku toimimisele on minimaalne. Tehnovõrkude trasside asukohad kavandada järgmiselt, et puude ja kadastiku raie oleks minimaalne.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Teelt tuleva liikluse summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritud vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Muhu vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Muhu Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.10.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Krundi/maaiüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
2. Teede ja tehnovõrkude rajamine:
 - Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, vajadusel täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine. Tee asukoht määratakse üldjuhul hoonete projekti asendiplaanil.
 Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate

projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Puurkaevu ja veetorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel. Puurkaevu rajamine on Vare maaüksuse omaniku kohustus ning Pihlaka maaomaniku kaasfinantseerimisel.

Planeeritud mahasõitude nähtavuste tagamine ja arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kui osutub vajalikuks perspektiivse tuletorje veevõtukoha rajamine, on selle rajamine tingimuslik enne hoone kasutusloa/-teatise taotlemist.

- Tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
3. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatavad krundid Pihlaka ja Vare maaüksused.
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojekti ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
 - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.

2. JOONISED

3. KOOSKÕLASTUSED

3.1 KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Päästeamet Margo Kubjas Ohutusjärelevalve büroo nõunik Lääne päästekeskus	Nr. 7.2-3.4/3904-2, 27.06.2023	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse Dagopen OÜ poolt koostatud töö nr 23-06 Saare maakond, Muhu vald, Vahtraste küla, Pihlaka ja Vare maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosale.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-
2.	Keskkonnaamet Meeli Kesküla juhtivspetsialist looduskasutuse osakond	Nr. 6-2/23/5261-3, 03.07.2023	Keskkonnaamet on esitatud lahendusega tutvunud ning üldpilaanis nõustub seal toodud lahendusega, kuna see ei ole ühegi õigusaktiga vastuolus. Lähtuvalt eelhinnaangus toodule ning Keskkonnaametile teadaolevatest asjaoludest, ei ole negatiivset mõju Rannaniidi hoiualale ning Natura 2000 aladele looduskaitseaduse § 32 lg 2 ja § 70 tähenduses eeldada. Ehitustegevus toimub väljaspool Rannaniidi hoiuala ning hoiualale ei ole tegevusi kavandatud. Keskkonnaamet kooskõlastab Kopli detailplaneeringu planeerimisaduse § 133 alusel.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Planeeringulahendusele esitab Keskkonnaamet järgmised kommentaariid: Kommentaare vaata kooskõlastuse kirjast.
3.	Telia Eesti AS Bruno Jantra Telia Eesti AS volitatud esindaja	Nr. 38064973, 10.07.2023	Projekti kooskõlastus nr 38064973.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Planeeringualas pole sidekaablid (Vare kinnistul) enam kasutuses.
4.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Nr. 8807051295, 11.07.2023	Projekti kooskõlastus.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
5.	Pihlaka ja Vare maaüksuste omanik Ranna Turismitalu OÜ Katrin Kruus, juhatusel liige	19.07.2023	Saadatan Pihlaka ja Vare maaüksuste detailplaneeringu.	Kooskõlastuste koondnimekirja järel, eraldi lehel.	-



PÄÄSTEAMET

Pille Tamm
Muhu Vallavalitsus
vald@muhi.ee

Teie 05.06.2023 nr 7-6/553

Meie 27.06.2023 nr 7.2-3.4/3904-2

**Vahtraste küla, Pihlaka ja Vare
katastriüksuste detailplaneeringu
kooskõlastamine.**

Austatud Pille Tamm

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel annab Päästeameti Lääne päästekeskus kooskõlastuse Dagopen OÜ poolt koostatud töö nr 23-06 Saare maakond, Muhu vald, Vahtraste küla, Pihlaka ja Vare maa-ala detailplaneeringu tuleohutusosale.

Päästeameti Lääne päästekeskuse kooskõlastamine on sisult menetlustoiming. Üldjuhul saab haldusmenetluse toimingu vaidlustada koos haldusaktiga (sisulise otsusega) - antud juhul on vaide või kaebuse esitamine võimalik pärast Muhu Vallavalitsuse otsust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Margo Kubjas
Ohutusjärelvalve büroo
nõunik
Lääne päästekeskus

Margo Kubjas
+372 4549762
margo.kubjas@rescue.ee



KESKKONNAAMET

Pille Tamm
Muhu Vallavalitsus
maa@muhu.ee

Teie 05.06.2023 nr 7-6/554

Meie 03.07.2023 nr 6-2/23/5261-3

Vahtraste Pihlaka ja Vare detailplaneeringu kooskõlastamine

Soovite Keskkonnaameti kooskõlastust Muhu valla Vahtraste küla Pihlaka ja Vare maaüksuste (katastritunnused 47801:003:0537 ja 47801:003:0538) detailplaneeringule (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo töö nr 23 - 06). Planeeringu eesmärk on välja selgitada ehitusõiguse võimalikkus kummalegi maaüksusele elamu ja kõrvalhoonete rajamiseks koos vajalike tehnovõrkudega ning selle eesmärgi saavutamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeerimisseaduse § 133 kohaselt on Keskkonnaameti kooskõlastus vajalik.

Pihlaka ja Vare maaüksustel kaitstavad alad looduskaitseaduse (LKS) § 4 tähenduses puuduvad. Detailplaneeringuala piirneb Rannaniidi hoiualaga, kus on registreeritud elupaigatüüpide kadastikud (5130) ja rannaniidud (1630*) esinemine. See piirkond kuulub Natura 2000 võrgustikku Rannaniidi loodus- ja Väinamere linnualana. Planeeringuala asub valdavas ulatuses ranna ehituskeeluvööndis.

Keskkonnaamet on esitatud lahendusega tutvunud ning üldplaanis nõustub seal toodud lahendusega, kuna see ei ole ühegi õigusaktiga vastuolus. Lähtuvalt eelhinnangust toodule ning Keskkonnaametile teadaolevatest asjaoludest, ei ole negatiivset mõju Rannaniidi hoiualale ning Natura 2000 aladele looduskaitseaduse § 32 lg 2 ja § 70 tähenduses eeldada. Ehitustegevus toimub väljaspool Rannaniidi hoiuala ning hoiualale ei ole tegevusi kavandatud.

Keskkonnaamet kooskõlastab Kopli detailplaneeringu planeerimisseaduse § 133 alusel.

Planeeringulahendusele esitab Keskkonnaamet järgmised kommentaarid:

1. ranna ehituskeeluvööndi vähendamise otsuse teeb Keskkonnaamet pärast planeeringu vastuvõtmist. LKS § 40 kohaselt on tegemist eraldi menetlusetapiga ja planeeringu kooskõlastamisel Keskkonnaamet vastavat vähendamise otsust teha ei saa. Praeguses etapis Keskkonnaamet sisulist analüüsi ehituskeeluvööndi vähendamise osas ei tee ega seisukohta võta. Lisaks ei kommenteeri Keskkonnaamet detailplaneeringu seletuskirjas toodud argumente ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kuid märgib et need sisaldavad mitmeid ebatäpsusi. Täpsema analüüsi teostab Keskkonnaamet vastavas menetlusetapis.
2. Keskkonnaamet palub kohalikul omavalitsusel ja planeeringu koostajal veenduda, et seletuskirja ptk 1.6.3 ja 1.6.4 ei oleks omavahel põhimõttelises vastuolus (lubatud on vaid piirete rajamine hoonestusalal rohevõrgustiku kaitseks, samas lubatakse teega piirneval alal kiviaedade taastamist ja seda väljaspool hoonestusala);
3. punktis 1.7.3 Reoveekanalisatsioon on kirjas: „Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi,

kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis“. Keskkonnaamet märgib, et imbsüsteem on puhastatud reovee ehk heitvee suublasse juhtimiseks ning ei loeta puhastussüsteemi osaks. Kavandada tuleb bioloogiline puhasti, mis tagab nõuetekohase reovee puhastuse enne heitvee imbsüsteemi juhtimist. Puhasti tuleb rajada arvestades Muhu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja ja veeseaduse nõudeid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Meeli Kesküla
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Allar Liiv 5770 2448
allar.liiv@keskkonnaamet.ee

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 38064973

Kliendinumber	277964
Isikukood/Registrikood	10058058
Nimi	DAGOpen OÜ
Kontaktisik	Teet Elstein telefon 5034055
e-post	teet@dagopen.ee
Aadress	SADAMA TN 15, KÄRDLA LINN, HIIUMAA VALD 92412, HIIU MAAKOND
Objekti asukoht ja projekti nimi	Vahtraste küla, Muhu vald, Saare maakond : VAHTRASTE KÜLA PIHLAKA JA VARE KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING
Projekti/töö nimetus	VAHTRASTE KÜLA PIHLAKA JA VARE KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	Pihlaka_ja_Vare_Vahtraste-DP9.dwg
	2. Projekti seletuskiri	Pihlaka_ja_Vare_Vahtraste_DP-1k_20230531.asice

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	5134372
Projekt kooskõlastatakse märkustega:	Planeeringualas pole sidekaablid (Vare kinnistul) enam kasutuses.

Kooskõlastus kehtib kuni 09.07.2024

Kooskõlastuse võttis vastu:
Teet Elstein

Kooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Bruno Jantra
e-post: Bruno.Jantra@boftel.com
telefon: 505 6267

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 8807051295

Kooskõlastuse kuupäev 11.07.2023

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Registrikood 10058058

Ettevõtte nimi DAGOPEN OÜ

Kontakisik TEET ELSTEIN

Objekti aadress Pihlaka, Vahtraste küla, Muhu vald (DFP)

Töö number 23-06

Töö sisu Maa-ala plaan tehnovõrkudega

Etapp Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Enn Truuts

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja