

Detailplaneeringu algataja: Muhu Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Muhu Vallavalitsus
Huvitatud isik: MAARIKA VAHER

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

KUIIVASTU KÜLA MEREVÄLJA DETAILPLANEERING

Töö nr 130523

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 18
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6

2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
---	---	---

3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
---	-------------------------	---

3.1	Krundijaotus	8
3.2	Krundi ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine	9
3.4	Piirded	9
3.5	Haljastus	10
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10

4 TEHNOVÕRGUD

4.1	Veevarustus	10
4.2	Kanalisatsioon	10
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	11
4.4	Elekter	11
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Side	12

5	LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	12
---	---	----

6	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	13
---	-----------------------------------	----

7	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	14
---	---	----

8	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	15
---	----------------------------------	----

9 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1	Keskkonnakaitselised tingimused	15
9.2	Tuleohutus	16
9.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	16

10	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	17
----	----------------------------------	----

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

MUHU VALLAS KUIVASTU KÜLAS MERVÄLJA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

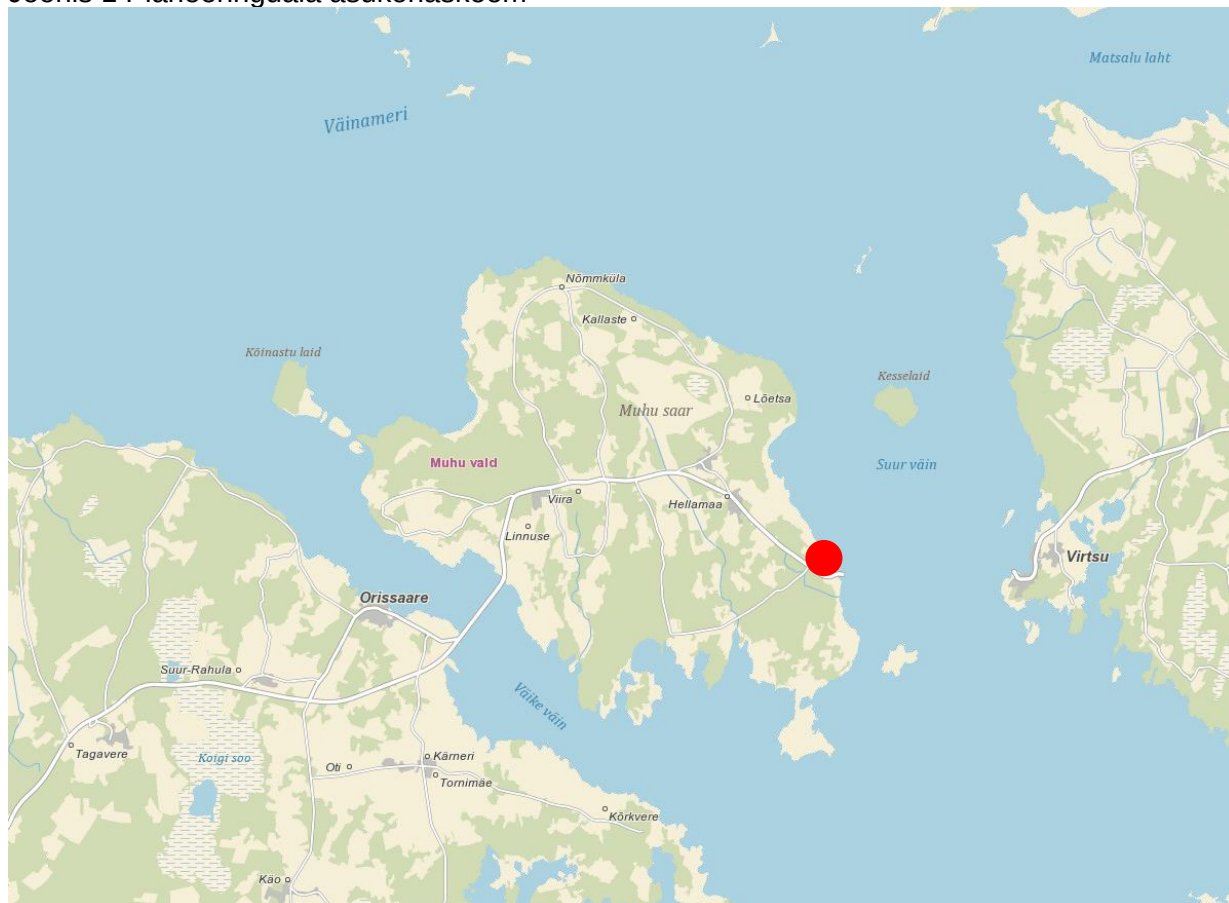
1. LÄHTESITUATSION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringuala asub Muhu vallas Kuivastu külas ja hõlmab Merevälja (47801:008:0147) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust ning osaliselt juurdepääsutee osas on planeeringualasse haaratud Mere (47801:008:0421) katastriüksus.

Planeeritavaala suurus on 1,89 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Merevälja detailplaneering algatati 15. märts 2023 Muhu Vallavolikogu otsusega nr 94. Detailplaneeringu algatamise otsuse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks suvila ja abihooned rajamine ning selle võimaldamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Muhu Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projekti juht;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (kutsetunnistus nr 126306);
Terje Truuma	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Muhu Vallavolikogu 15. märts 2023 otsus nr 94 Kuivastu küla Merevälja detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lisa 1 Muhu Vallavolikogu 15. märts 2023 otsuse nr 94 juurde Keskkonnamõjude eelhinnang Kuivastu küla Merevälja detailplaneeringule;
- Lisa 2 Muhu Vallavolikogu 15. märts 2023 otsuse nr 94 juurde detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48;
- Saare maakonnaplaneering, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Kuivastu sadama detailplaneering, kehtestatud 17.08.2022 Muhu Vallavolikogu otsusega nr 55
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ, töö nr 04-23-G, veebruar 2023);
- Telia Eesti AS 29.05.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37957219;
- Elektrilevi OÜ 06.06.2023 tehnilised tingimused nr 449887;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav maaüksus asub Muhu vallas Kuivastu külas.

Planeeringuala piirneb idast Suure väinaga, põhjast ja läänest maatulundusmaa sihtotstarbega Männiku katastriüksusega, lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega Uue-Kõrtsi maaüksusega ja elamumaa sihtotstarbega Jaani-Laasu, Tuule, Tamme ja

Mere katastriüksustega. Jaani-Laasu, Tuule, Tamme ja Mere kinnistutel paiknevad eramud ning nende kinnistute ulatuses on ranna ehituskeeluvööndit vähendatud.

Merevälja kinnistu on hoonestamata ja teadaolevalt ei ole seal ka ajalooliselt hoonestust olnud.

Väikeses mereäärses lõigus paikneb Merevälja kinnistu Väinamere hoiualal ning Väinamere loodus- ja linnualal. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi hoiualale.

Juurdepääs planeeringualale on mööda avalikus kasutuses olevat Bukino teed (tee nr 4780237), Mihkli kinnistul asuvat erateed (Läti tee nr 4780371) ning Mere ja Merevälja kinnistutel paiknevaid erateid. Läti tee on üldplaneeringuga määratud avalikuks kasutamiseks.

Kõlvikuliselt on katastriüksusel 13585 m² haritavat maad, 992 m² looduslikku rohumaad ja 3937 m² muud maad.

Olemasolevad tehnorajatised maaüksusel puuduvad.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48.

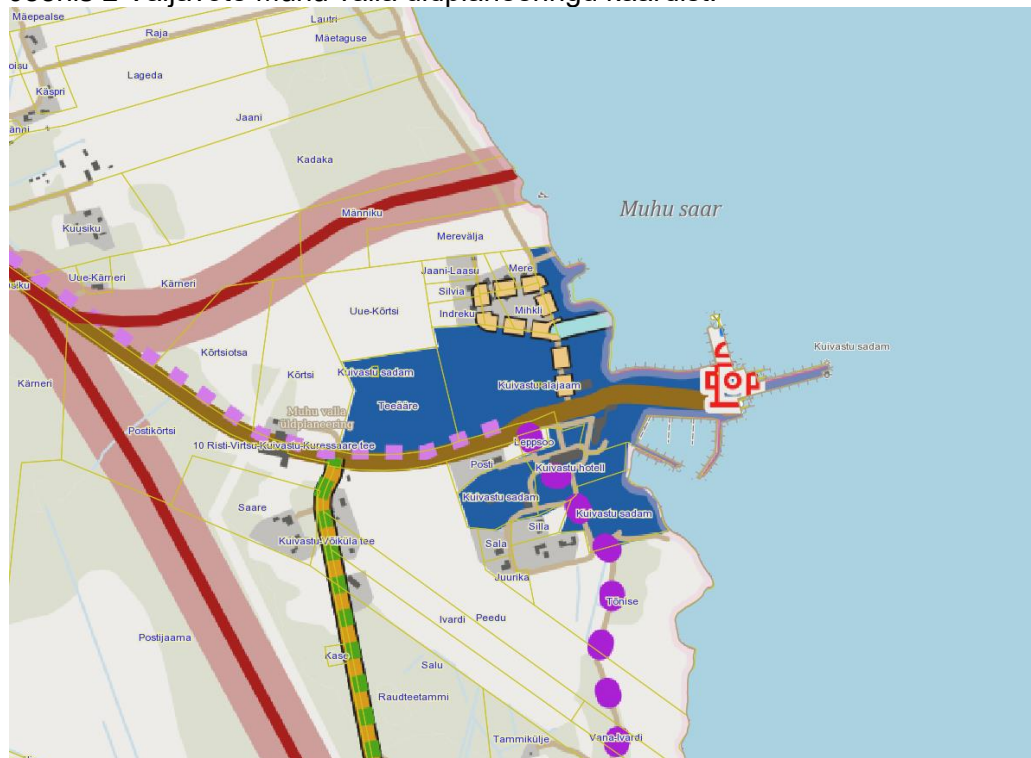
Üldplaneeringuga ei ole planeeringualale reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtotstarvet. Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elumumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Võiküla väärtuslikel maastikel ja suures osas kohaliku tähtsusega põllumaal. Samuti jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale. Üldplaneeringu kohaselt võib põllumassiivi servaalale (eelistatult kõrghaljastusega piirnevalt) vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitada ühe elamu koos abihoonetega külastruktuuri arvestades.

Väikeses ulatuses jääb planeeringualale Muhu valla üldplaneeringuga võimaliku püsiühenduse tarbeks reserveeritud sillatrassi koridor. Nimetatud piirangualale detailplaneeringuga tegevusi ei kavandata.

Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Lähtuvalt sellest on käesolev detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Joonis 2 Väljavõtte Muhu valla üldplaneeringu kaardist.



Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslike maastike alal.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Krundi nimetus	Kinnistu omanik seisuga 15.05.2023	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriora
Merevälja mü	Maarika Vaher	18514 m²	Maatulundusmaa 100%	47801:008:0147	2031534

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti	Kitsenduse sisu
-----------------	-----------------------------	--	-----------------

		vastavust kitsendusele.	
Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Väinamere hoiualal ning Väinamere loodus- ja linnualal.
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist	KOV	Planeeringualal asub kallasrada. Sadamas puudub avalikult kasutatav kallasrada.
Veeseadus	20 m 1m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd. Veekaitsevöönd puudub õiguslikul alusel rajatud sadamaalal.
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	Keskkonnaamet KOV	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitseseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Muhu saarel Kuivastu külas. Planeeringuala piirneb lõuna poolt kaheksast elamust koosneva elamualaga nn „Bukino külagas“. „Bukino külast“ lõuna suunas asub Kuivastu sadam.

Üldplaneeringuga ei ole planeeringualale reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtotstarvet. Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Planeeringuala asub ranna ehituskeeluvööndis. Muhu valla üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud planeeringualast lõuna pool Kuivastu sadama maa-ala piires kuni 20 m veepiirist.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Võiküla väärtuslikel maastikel ja suures osas kohaliku tähtsusega põllumaal. Samuti jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale. Maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala väärtuslike maastike alal. Lähtuvalt sellest on hoonestusala määratud võimalikult põllumaa serva ja suhteliselt väike.

Planeeringualale on kavandatud suvila koos abihoonega. Hoonestusala on kavandatud ühele joonele Jaani-Laasu kinnistul paikneva elamuga ning samas jääb samale joonele ajaloolise Männiku talu maadel paiknenud hoonestusega. Hoonestusala on paigutatud nii, et see võimalikult vähe killustaks haritavat maad.

Arhitektuursete tingimuste seadmisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest. Olemasolevad elamud on rajatud ühe tüüpprojekti järgi ja on seega visuaalselt sarnased. Merevälja hoonestus on kavandatud olemasolevale hoonete kompleksile

suhteliselt lähedale, olemasoleva lähima elamu ja Merevälja hoonestusala vaheline kaugus on ca 27 m. Lähtuvalt sellest sobitub Merevälja krundile mahult ja arhitektuurselt sarnane hoone. Ühe hoone maksimaalne ehitisalune pind on kavandatud maksimaalselt 60 m².

Juurdepääs planeeringualale on mööda avalikus kasutuses olevat Bukino teed (tee nr 4780237), Mikhli kinnistul asuvat erateed (Läti tee nr 4780371) ning Mere ja Merevälja kinnistutel paiknevaid erateid. Läti tee on üldplaneeringuga määratud avalikuks kasutamiseks.

Planeeringuala läheduses on 17.08.2022 kehtestatud Kuivastu sadama detailplaneering. Merevälja detailplaneeringuga kavandatu ei takista Kuivastu sadama detailplaneeringuga kavandatud elluviimist.

Planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Merevälja krundile on kavandatud suvila ja abihoone.

3.1 Krundijaotus

Uusi katastriüksuseid ei moodustata.

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Merevälja	18514 m ²	Üksiklamu maa EP Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP Katastri sihtotstarve elamumaa

3.2 Merevälja krundi ehitusõigus

Krundile on määratud hoonestusala. Hoonestusala on kavandatud ühele joonele Jaani-Laasu kinnistul asuva eluhoonega ja ajaloolise Männiku talu maadel asunud õuealaga. Hoonestusala on paigutatud nii, et võimalikult vähe killustaks olemasolevat haritavat maad.

Pindala:	18514 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksiklamu maa EP Looduslik maa HL Põllumajandusmaa MP
Lubatud hoonete max arv krundil:	2
Lubatud hoone max kõrgus:	8 m
Max hoonete ehitisealune pind:	120 m ² (üks hoone kuni 60 m ²)

Olulised arhitektuurinõuded:

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	42-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti olemasolevate hoonetega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, tööstuslikku ümarpalki Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. Vältida liigerksaid ja sünteetilisi värvitoone suurtel pindadel.

Hooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga/olemasolevate hoonetega. Kavandatud hoonestus peab sobituma ümbruse teiste hoonetega: olema riskülikukujulise põhiplaaniga, lihtsa arhitektuurilise lahendusega.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mööda avalikus kasutuses olevat Bukino teed (tee nr 4780237), Mihkli kinnistul asuvat erateed (teeregistris Läti tee nr 4780371) ning Mere ja Merevälja kinnistutel paiknevaid erateid. Läti tee on üldplaneeringus määratud avalikuks kasutuseks. Lähtuvalt sellest teeb käesolev planeering ettepaneku määrata Läti tee avaliku kasutusega erateeks.

Mere ja Merevälja kinnistutel asuv eratee laius ei vasta nõuetele. Tee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Seega tuleb Mere ja Merevälja kinnistul olevat teed laiendada ja parendada. Mere katastriüksuse osas on tee laiendamine kavandatud ainult mere suunas keskmiselt 1 m. Kruuskatendi puhul kasutada sõelmeid fraktsiooniga 0-16. Peenema fraktsiooniga sõelmed ei sega muruniitmist ja sobitub visuaalselt paremini olemasolevasse keskkonda.

Krundisistest teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, purgimistehnika jmt juurdepääsu. Lähtudes kasutusel olevast tehnikast, peavad teed võimaldama sõitmist vähemalt 10 meetrit pikkadel, 4 meetrit kõrgetel ja 26 tonni kaaluvatel veoautodel (prügiauto, päästeauto), mille pöörderaadius on 10 meetrit.

Ümberpöördekoht on kavandatud vastavalt EVS 843:2016 4.5.7 Teenindusliikluse erinõuded Joonis 4.6.

Tee kasutamiseks tuleb Merevälja kinnistul sõlmida teeservituudi leping Mere kinnistuga.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Juurdepääs jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil kallasrajale tagada mööda Bukino teed, Läti teed ja Mere ja Merevälja kinnistul asuvat erateed. Juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmida notariaalne piiratud asjaõiguse leping (isikliku kasutusõiguse leping Muhu valla kasuks eratee avalikuks

kasutamiseks). Lepingu täpsemates tingimustes lepitakse kokku Muhu valla ja teealuse maa kinnistu omaniku vahel.

3.4 Piirded

Piirded võib rajada ainult ümber hoonestatava ala, va karjatamise eesmärgil.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid.

Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiiretena. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali.

Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m.

Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,6 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Merevälja krundi lõunapiiri ääres asub kuuskede rida ja mõned üksikud heitlehelised puud. Puud säilitatakse. Samuti säilitatakse olemasolev kadastik.

Uut haljastust võib rajada hoonestatavale alale.

Täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava ala reljeef on mere suunas langev.

Juurdepääsutee tõsta maapinnast veidi kõrgemale, et sademeed saaksid valguda pinnasesse. Maapinna kõrgusi hoonestataval alal ei muudeta.

Täpsed lahendused anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Olmevee saamiseks on kavandatud puurkaev.

Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavatele puurkaevule moodustatud 10 m raadiusega hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Puurkaevu rajamisel võtta arvesse, et sellest saadav vesi võib olla soolakas ning ilma eelneva veetöötluseta joogikõlbmatu.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Planeeritava krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma hoonetest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavaliitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringselt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmine.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada imbpeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

Muhu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja järgi tuleb omapuhasti rajamiseks koostada hüdrogeoloogilise uuringu tegemise õigust omava isiku poolt koostatud eksperthinnang, mis sisaldab:

- vastavat litsentsi omava spetsialisti poolt koostatud kinnistu geodeetilist alusplaani maapinna kõrgusandmetega;
- hinnangut kinnistu geoloogilise sobivuse kohta omapuhasti rajamiseks;
- hinnangut põhjavee kaitstuse ja kõrguse kohta;
- hinnangut omapuhasti parimale võimalikule asukohale (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes).

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahuti.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning

tootjapoolsetele juhisteid selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutaval tühjendusautol.

Planeeringus näidatud reoveerajatiste asukohad on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega ehitistest eemale, kus nad imuvad pinnasesse või valguvad merre.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 06.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr. 449887.

Orienteeruv peakaitse on 3x16A.

Olemasoleva alajaama Kuivastu sadama:(Orissaare) fiidri F1 baasil näha ette uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina.

Liitumiskilp on kavandatud hoonestusala kõrvale juurdepääsutee äärde.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad (vt Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Krundisise kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Alternatiivse energia saamiseks on hoonete katustele ja hoonestusalale lubatud paigaldada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW.

Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalseid puukütet olevaid kütteallikaid ning elektrikütet sh soojuspumbad.

4.6 Side

Sideühendused võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

Telia Eesti AS on 29.05.2023 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37957219. Nimetatud tingimuste järgi on võimalik kaabelside liitumine sidekaevus F07H51_J02 (asub Kuivastu sadama territooriumil). Planeeringus on näidatud nimetatud sidekaevust perspektiivse sidekaabli paiknemine kuni planeeritud hoonestusalani.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

5. LÄÄNEMERE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Looduskaitseseaduse § 38 järgi on ranna ehituskeeluvööndi ulatus meresaartel 200 m. Detailplaneeringuala jääb enamuses osas ranna ehituskeeluvööndi.

LKS § 34 järgi on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS § 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeringualast lõunapool asub 8 elamust koosnev kompleks, kõik elamud asuvad 200 m piiri sees. Muhu valla üldplaneeringuga on nimetatud elamute osas ja Kuivastu sadama territooriumil ehituskeeluvööndit vähendatud kuni 20 m veepiirist.

Planeeringualale on kavandatud elamu koos abihoonega. Hoonestusala on kavandatud ühele joonele Jaani-Laasu kinnistul paikneva elamuga ning samas jääb samale joonele ajaloolise Männiku talu maadel paiknenud hoonestusega. Hoonestusala on paigutatud nii, et see võimalikult vähe killustaks haritavat maad.

Juurdepääs planeeringualale on mööda avalikus kasutuses olevat Bukino teed (tee nr 4780237) ning Mere ja Merevälja kinnistutel paiknevaid erateid. Olemasolevat Merevälja krundil paiknevat tee tuleb laiendada 3,5 m ja tugevdada, et tagada päästeauto juurdepääs ja manööverdamine krundil.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 ja p 10 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja – rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Elamu ja abihoone rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat situatsiooni ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndi alates planeeritud hoonestusala pikenduse lõikumisest olemasoleva ehituskeeluvööndi piiriga, edasi mööda hoonestusala ja planeeritud teemaad kuni lõikumiseni olemasoleva ehituskeeluvööndi piiriga.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Muhu valla üldplaneering.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Muhu valla üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Ehituskeeluvööndi piiri muudatused kantakse Muhu valla üldplaneeringu maakasutuse kaardile ning seletuskirja p 7.2 Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Aluseks on käesoleva detailplaneeringu joonised ja seletuskiri.

Joonis 3 Ettepanek Muhu valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi muutmiseks.



7. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Tabel 5 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Merevälja	Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringuala asub Väinamere hoiualal ning Väinamere loodus- ja linnualal.
	Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist	KOV	Planeeringualal asub kallasrada. Sadamas puudub avalikult kasutatav kallasrada.
	Veeseadus	20 m 1m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd. Veekaitsevöönd puudub õiguslikul alusel rajatud sadamaalal.

	Looduskaitseadus	Planeeringu joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet KOV	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
	Looduskaitseadus	200 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	Reovee kogumismahuti kuja 5 m, pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud reovee kogumismahuti, biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

8. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 6 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Merevälja	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	1 m elektrirajatisest
	Mere, Tamme	teeservituut	Planeeritud juurdepääs Mere ja Tamme kinnistutele põhja poolt üle Merevälja krundi.	Servituudi ala laius minimaalselt 3,5 m
	Muhu Vallavalitsus	Avalik kasutus	Planeeritud juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil	Ala minimaalne laius 2 m
Mere	Merevälja	teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee üle Mere kinnistu	Katendi laius minimaalselt 3,5 m
	Muhu Vallavalitsus	Avalik kasutus	Planeeritud juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil	Mööda olemasolevat teed
Tuule	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m elektrirajatisest

Kuivastu sadam	Merevälja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud perspektiivne sidekaabel	1 m siderajatisest
Mihkli	Muhu vald	Avalik kasutus	Kinnistul asuv Läti tee nr 4780371 määrata avalikuks kasutuses olevaks erateeks.	Olemasoleva katendi laius ca 5-6 m

9. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

9.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Muhu vald on Muhu Vallavolikogu otsuse nr 94 (Lisa 1) juurde koostanud Keskkonnamõtjude eelhinnangu Kuivastu küla Merevälja detailplaneeringule. Keskkonnamõtju eelhinnangu järelduste alusel ei ületa kavandatud tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Planeeringuala jääb Väinamere hoiualale. Hoiualale uusi ehitisi planeeritud ei ole.
- Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Võiküla väärtuslikel maastikel ja suures osas kohaliku tähtsusega põllumaal. Samuti jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale. Hoonestusala on kavandatud võimalikult väikesena ja kompaktsena haritava maa serva. Piirdeid tohib rajada ainult hoonestatava ala ümber ja karjatamise eesmärgil.
- Kaitstavate taimeliikide leiukohti planeeritaval alal registreeritud ei ole.
- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogiatele nõuetele.
- Hoonestusalast väljajääv põllumaa tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses vms.
- Lähim navigatsioonimärk (791, Kuivastu ülemine tulepaak) asub katastripiirist ligikaudu 160 m kaugusel. Vähendamaks riske navigatsioonitulede eristamisele vältida välisvalgustuse puhul merele suunatud suure valgustugevusega laternate kasutamist.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

- Kütteks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ja elektrikütet sh soojuspumbad.
- Puurkaevu asukohta valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Heitvee ja sademevee juhtimisel suublasse või pinnasesse tuleb kinni pidada 08.11.2019 Keskkonnaministri määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Juurdepääs jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil kallasrajale tagada mööda Bukino teed, Läti teed ja Mere ja Merevälja kinnistul asuvad ereteed. Juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil sõlmida notariaalne piiratud asjaõiguse leping (isikliku kasutusõiguse leping Muhu valla kasuks eratee avalikuks kasutamiseks). Lepingu täpsemates tingimustes lepatakse kokku Muhu valla ja teealuse maa kinnistu omaniku vahel.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

9.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeritaval krundil on tagatud eri kinnistul asuvate hoonete vahelised kujud 8 m ja hoonetusala on määratud väljapoole tuletõrjekuja.

Hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit. Planeeritud hoonete maksimaalne ehitisealune pind on ühe hoone kohta 60 m².

Tuletõrje veevõtukoht asub Kuivastu sadama kinnistul kai ääres. Lisaks on Kuivastu sadama detailplaneeringuga (kehtestatud Muhu Vallavolikogu 17.08.2022 otsusega nr 55) planeeritud täiendav veevõtukoht sadamahoone lähedusse planeeritava parkla serva.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

9.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike

enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- ala korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

10 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne Merevälja krundi ehituslubade väljastamist sõlmida teeservituudi leping juurdepääsu tagamiseks eraomanduses oleva Mere kinnistule planeeritud tee osas.
Enne Merevälja krundile ehituslubade väljastamist sõlmida notariaalne piiratud asjaõiguse leping kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil.
Enne Merevälja krundile ehituslubade väljastamist sõlmida kohalikul omavalitsusel Läti tee avaliku kasutuse leping.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne kasutuslubade väljastamist peab olema nõuetekohaselt rajatud juurdepääsutee.