

Detailplaneeringu algataja:
Detailplaneeringu koostamise
korraldaja:
Huvitatud isik:

Muhu Vallavolikogu

Muhu Vallavalitsus
Metron Invest OÜ

Koostaja:

Klotoid OÜ
Reg kood 10207096Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723

Mob 508 4489

E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

NÕMMKÜLA SEANINA DETAILPLANEERING

Töö nr 280825

Versioon 6.11.2025

Projektijuht:

Indrek Himmist

Planeerija:

Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti
joonised

24
3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1.	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3.	Lähtematerjalid	4
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	4
1.5.	Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandivormi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	5
1.6.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	10
3.1	Krundijaotus.....	11
3.2	Kruntide ehitusõigus	11
3.2.1	Krunt 1	11
3.2.2	Krunt 2	12
3.2.3	Krunt 3	12
3.2.4	Krunt 4	13
3.2.5	Krunt 5	13
3.2.6	Krunt 6	14
3.2.7	Krunt 7	14
3.2.8	Krunt 8	15
3.3	Juurdepääs ja parkimine	15
3.4	Piirded	16
3.5	Haljastus.....	16
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	17
4.	TEHNOVÕRGUD	17
4.1	Veevarustus.....	17
4.2	Kanaliseatsioon	17
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	18
4.4	Elekter	18
4.5	Soojavarustus.....	18
4.6	Side	18
5.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	18
6.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	19
7.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	21
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	21
7.2	Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud	22
7.3	Tuleohutus.....	23
7.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	23
8.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	23

JOONISED

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

MUHU VALLAS NÕMMKÜLA SEANINA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

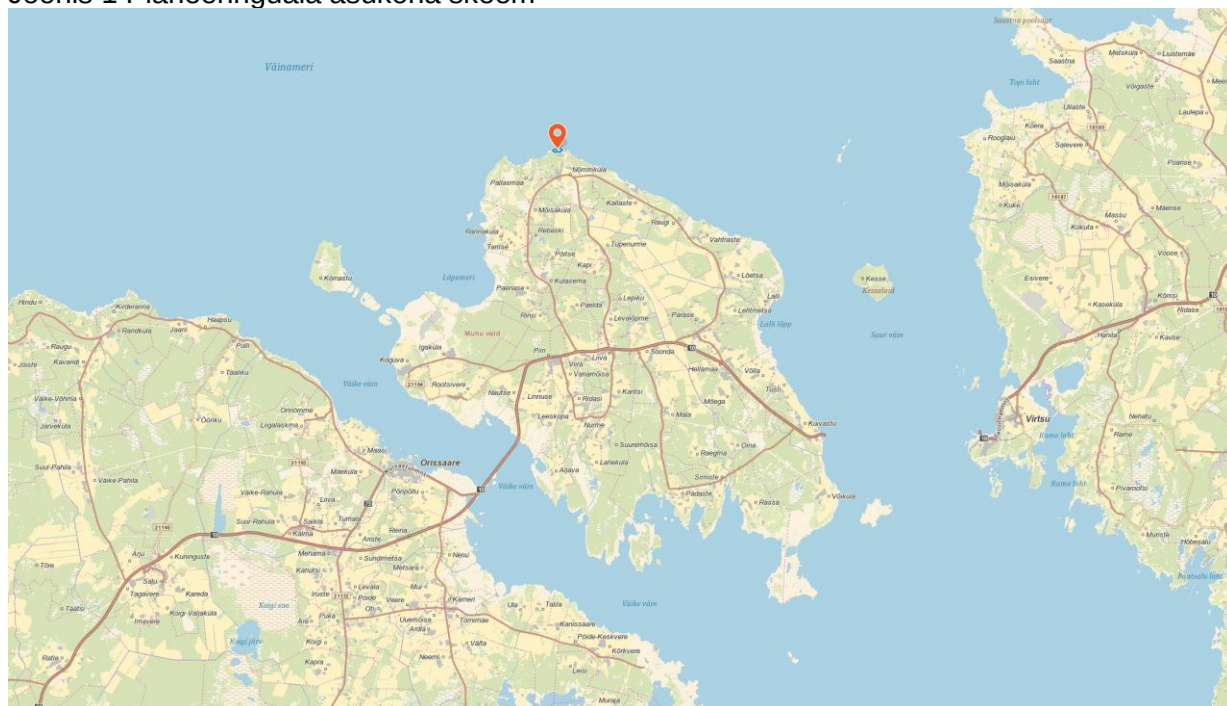
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

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

Planeeritava ala suurus ca 8,4 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukoha skeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

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

Planeeringu koostamise korraldaja on Muhu Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

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

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Juurdepääs maaüksusele on munitsipaalomandis olevalt Seanina teelt.

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

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

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

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

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

1.6. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Maakonnaplaneering

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

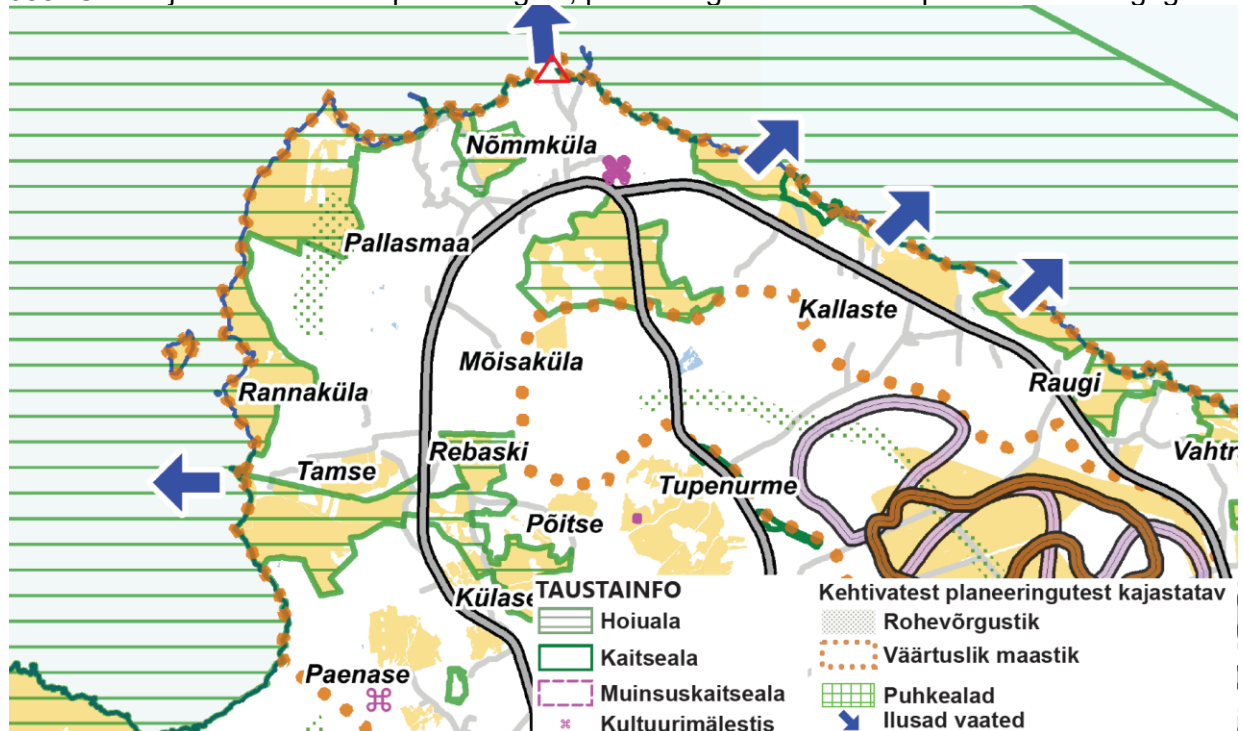
puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi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

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

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

Joonis 2 Väljavõte maakonnaplaneeringust, planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



Üldplaneering

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

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

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

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

Joonis 3 Väljavõte Muhu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist



2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

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

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

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

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

Piiretena on kasutusel ajaloolised kiviaiad või haljaspiirded.

Joonis 4 Väljavõte MaRu kaardirakendusest, Nõmmküla hoonestus



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

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

Juurdepääs maa-alale on avalikult Seanina teelt.

Planeeritaval alal on puurkaev ja tarbija alajaam.

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

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on kavandatud 6 uut üksikelamu krunti, üks üksikelamu ja ärimaa krunt ning üks sadama maa, majutushoonete maa ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunt.

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

Krundil 8 on planeeritud endine sadam rekonstrueerida väikesadamana. Hoonetest on kavandatud sadama sihtotstarbeline hoone ja kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone. Lisaks on kavandatud olemasoleva kai ja muuli rekonstrueerimine, ujukai ca 20 väikelaevale, slipp, manööverdusala ja parkla. Süvendustöid ei ole planeeritud. Sadamahoone võib ehituskeeluvööndisse rajada lähtudes Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2, mille järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Kaubandus-, toitlustus ja teenindushoonet ehituskeeluvööndisse rajada ei ole lubatud.

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

3.1 Krundijaotus

Tabel 3

Planeeringujärgsed krundid			
Krundi nimetus	Krundi pindala	Moodustatakse katastriüksustest	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	10041 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200	Üksikelamu maa EP
Krunt 2	10728 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200	Üksikelamu maa EP, Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK, Majutushoone maa ÄM, Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄV
Krunt 3	10015 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:003:0460	Üksikelamu maa EP
Krunt 4	10178 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:003:0460	Üksikelamu maa EP
Krunt 5	10222 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:001:1199	Üksikelamu maa EP
Krunt 6	10410 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:001:1199	Üksikelamu maa EP
Krunt 7	13367 m ²	Kullaranna 47801:001:1201 Kalatööstuse 47801:001:1200 Toomu-Mihkli 47801:001:1199	Üksikelamu maa EP
Krunt 8	4033 m ²	Kalatööstuse 47801:001:1200	Sadama maa LS, Majutushoone maa ÄM, Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ÄK

3.2 Kruntide ehitusõigus

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

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

3.2.1 Krunt 1

Krundi pindala:	10041 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²

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

3.2.2 Kruut 2

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

Olulised arhitektuurinõuded:

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

3.2.3 Kruut 3

Kruundi pindala:	10015 m ²
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa

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

3.2.4 Krunn 4

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

3.2.5 Krunn 5

Krunni pindala:	10222 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)

Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.6 Kruntr 6

Kruntri pindala:	10410 m ²
Kruntri kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv kruntil:	4 (elamu + 3 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	elamu 8,0 m, kõrvalhoone 6,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.7 Kruntr 7

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

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.8 Kruut 8

Kruundi pindala:	4033 m ²
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	Sadama maa LS Majutushoone maa ÄM Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK
Lubatud hoonete maks. arv kruundil:	2 (sadamahoone + äriotstarbeline hoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	300 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	8,0 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	2 (esimene korrus + katusekorrus)
Harjajoon	vaba
Katusekalle	35-45 kraadi.
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud on kasutada tehisklikke imiteerivaid materjale. Kasutada naturaalseid materjale (puu, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringuale pääseb mööda avalikku Seanina teed. Kruutidele juurdepääsuks on kavandatud uus tee. Planeeritud tee Kruutidel 1-4 ja osaliselt Kruundil 5 on kavandatud avaliku kasutusega erateeks. Ülejäänud osas (osaliselt Kruut 5 ja Kruudid 6 ja 7) seada tee kasutamiseks teeservituudid.

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

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

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

Planeeringualal on avaliku kasutusega kallasrada v.a Kruut 8 (sadama maal puudub kallasrada). Planeeritud avaliku kasutusega erateelt on planeeritud juurdepääs kallasrajale. Selleks, et pääseda ümber Kruut 8 kallasrajale on kavandatud jalgteed

Krundile 2 ja Krundile 7. Juurdepääsuks kallasrajale sõlmida kohaliku omavalitsusega avaliku kasutuse leping.

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

3.4 Piirded

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

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

Kruntidele 1-7 on lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaeda. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m. Krundile 8 on turvalisuse eesmärgil lubatud piirata roheline võrkaiga, maksimaalne kõrgus 1,5 m.

3.5 Haljastus

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

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

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

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

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

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

Uut haljastust võib rajada hoonestatavale alale. Uus haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Soovituslikult arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

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

Hoonete minimaalne +/-0.00 1.85. Täpne kõrgus anda iga hoone projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

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

Kruntide olmevee ühendused on kavandatud nimetatud uue puurkaevu baasil.

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

Hoonete täpsed liitumiskohad ühisveevärgiga anda projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

MaRu põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Üksikelaamute keskmine reoveekogus ööpäevas on 0,5 m³. Ärimaa lisafunktsiooniga ja sadama maa kruntidel täpsustub reovee kogus projekteerimise käigus. Eeldatavalt ei ületa planeeritava ala reovee kogus 10 m³ ööpäevas.

Krundile 2 on planeeritud ühine bioloogiline omapuhasti. Reovee puhastamiseks tuleb valida puhasti, mis vastab kavandatavale koormusele ning tagab reovee puhastamise seaduses nõutud ulatuses. Puhastatud reovesi suunatakse torustiku ja kraavi kaudu merre. Puhastatud heitvee juhtimisel suublasse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Veeseaduse § 36 lg 3 järgi on Eesti rannikuvesi heitvee suhtes tundlik suubla. Heitvee suublasse juhtimisel on veeluba kohustuslik kui suublasse juhitakse rohkem kui 1 m³ heitvett ööpäevas. Seega tuleb planeeringu elluviimisel taotleda veeluba, mille väljastamisel määratakse loa andja poolt ka seirenõuded.

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

Hoonete täpsed liitumiskohad ühiskanalisatsiooniga lahendada projekteerimise staadiumis.

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

4.3 Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida rohelistele aladele või maapinna kalletega merre.

Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.4 Elekter

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

Elektritoide alajaamast hooneteni näha ette maakaabliga.

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

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

4.5 Soojavarustus

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

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

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

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

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

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

Joonis 5 Üldplaneeringu Maakasutuse plaani muudatuse ettepanek



6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

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

Tabel 3 Planeeritavate servituutide vajadused

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Krundid 2-8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avaliku kasutusega eratee ja parkimiskohad	Planeeritud juurdepääsutee	Tee ca 6 m lai, parkimiskohad vastavalt kehtivale standardile.
Krunn 2	Krundid 3-8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai

	Kanalisatsiooni- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti, reoveepumpla	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja reoveepumplast.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
Krunn 4	Krunn 3	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	Kanalisatsiooni- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti, reoveepumpla	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja reoveepumplast.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
Krunn 5	Krundid 3-4	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avaliku kasutusega eratee	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	Krunn 6-8	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
	Kanalisatsiooni- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti, reoveepumpla	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja reoveepumplast.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
Krunn 6	Krundid 3-5, 7, 8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunn 7, 8	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
	Kanalisatsiooni- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru, biopuhasti, reoveepumpla	2 m mõlemal pool kanalitoru, 10 m biopuhastist ja reoveepumplast.
	Vee-torustike ja puurkaevu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru ja olemasolev puurkaev	2 m mõlemal pool veetoru, 10 m puurkaevust
Krunn 7	Krundid 8	Reaalservituut	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunn 8	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 6 m lai

	Kanalisatsiooni- torustike ja rajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru.
	Vee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	KOV	Jalgtee avalik kasutus	Planeeritud jalgtee kallasrajani	ca 2 m lai
Krunt 8	Krunt 1-7	Teeservituut	Planeeritud ümberpöördekoht	Markeeritud joonisel, täpne ruumiline ulatus määratakse projekteerimise staadiumis

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

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

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

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Planeeringualal on varasemate uuringute tulemusel tuvastatud pinnasereostuse oht. Läbi viia täiendavad pinnaseanalüüsid endise kütusehoidla läheduses, selgitamaks välja võimalik pinnasereostus ja reostuse ulatus. Proovid tuleb võtta intervallproovidena sügavuti kindla vahemaa tagant. Proovides analüüsida naftasaaduste (süsihappegaasi C10-C40 summa) ning fenoolide s.h kahealuseliste fenoolide sisaldust. Proovid tuleb võtta pädeva keskkonnaeksperti poolt ning need tuleb analüüsida akrediteeritud laboris. Juhul kui tuvastatakse piirväärtusi ületav reostus, tuleb planeeringuga ette näha reostuse likvideerimine.
- Krundil 4 paiknevad endise kalatööstuse reoveepuhasti järelpuhastuse tiigid, mis ulatuvad ka planeeritud hoonestusalale. Reoveepuhasti ei ole töötanud ca 20 aastat. Sellest võib eeldada, et sete tiikide põhjas on komposteerunud. Tiigid tuleb täielikult või osaliselt likvideerida. Enne likvideerimist võtta tiikide põhjast pinnaseproovid. Vastavalt pinnaseproovide tulemustele käidelda tiikide põhjas

- olev sete. Peale sette ja vee eemaldamist täita tiigid mineraalse materjaliga (kruus, liiv). Tiikide likvideerimisel lähtuda veeseadusest ja jäätmeseadusest.
- 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.
 - Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
 - Kruntidele on planeeritud ühine vee- ja kanalisatsiooniühendus.
 - Kui suublasse juhitakse rohkem kui 1 m³ heitvett ööpäevas, tuleb taotleda veeluba, mille väljastamisel määratakse loa andja poolt ka seirenõuded.
 - Heitvete juhtimisel suublasse või pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“
 - Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Jäätmete kogumise konteineritele/prügimajadele peab olema tagatud aastaringselt vaba juurdepääs prügiveokiga (vähemalt 3,5 m lai, vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 m ja kandevõimega 26 tonni, tasane ja vaba muudest transporti takistavatest objektidest, kuni 1100-liitrised käsitsi teisaldatavad ratastel väikekonteinerid tuleb paigutada tasasele ja kõvale aluspinnale või neid konteinereid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale alusele nähtavasse kohta, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatuskohast kaugemal kui 20 meetrit).
 - Tegevuste kavandamisel rannaladel, sh sadamate arendus- ja süvendustöödel tuleb arvestada seni veel leidmata kultuuripärandiga ja selle säilimise tagamisega oma algsel asukohal. Kaevetöödega seoses tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile

7.2 Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

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

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

7.3 Tuleohutus

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

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

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

Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud Krundile 8. Veevõtukoha vesi saadaks merest. Veevõtukoha rajamisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

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

Kinnistute omanikud peavad krundisisesest juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringiselt läbipääsu.

7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

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

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

- Viia täiendavad pinnaseanalüüsid endise kütusehoidla läheduses, selgitamaks välja võimalik pinnasereostus ja reostuse ulatus. Proovid tuleb võtta intervallproovidena sügavuti kindla vahemaa tagant. Proovides analüüsida naftasaaduste (süsivesiku C10-C40 summa) ning fenoolide s.h kahealuseliste fenoolide sisaldust. Proovid tuleb võtta pädeva keskkonnaeksperdi poolt ning need tuleb analüüsida akrediteeritud laboris. Juhul kui tuvastatakse piirväärtusi ületav reostus, tuleb planeeringuga ette näha reostuse likvideerimine.

- Planeeritud teed.

Juurdepääsuteed sh mahasõidud, jalgteed rajab piirkonna arendaja.

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

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

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

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvaabakatte rajamist.

- Planeeritud avalikult kasutatavate jalgteede väljaehitamine

Tehnorajatisete ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

4. Kasutuslubade taotlemine

Kasutusloa väljastamise tingimused:

- Planeeritud servituudid tehnovõrkudele, parklatele ja jalgteedele.
- Tuletõrje veevõtukoha rajamine.