



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Muhu Vallavalitsus
Vallamaja, Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond
94701, vald@muhu.ee, +372 4530672

Huvitatud isik: HKM Majad OÜ
Kadaka tee 5, Tallinn 10621
hkm@mail.ee, +372 58515954

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAARE MAAKOND, MUHU VALD, RÄSSA KÜLA, PÖLLUAIA

PÖLLUAIA DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 05-25-DP

Algatatud vallavolikogu 06.08.2025 otsusega nr 230

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 15.12.2025

KURESSAARE 2025

Sisukord

1	<i>Seletuskiri</i>	4
1.1	Lähtesituatsioon	4
1.2	Planeeringu koostamise alused	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
2	<i>Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus</i>	5
2.1	Asukoht	5
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	5
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	6
2.4	Olemasoleva katastriksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2.5	Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	7
2.6	Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+	7
2.7	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	8
3	<i>Planeeringuga kavandatu</i>	10
3.1	Krundi ehitusõigus	10
3.2	Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine	11
3.3	Piirded, haljastus ja heakord	11
3.4	Keskkonnakaitselised tingimused	12
3.5	Kuritegevuse riskide ennetamine	13
3.6	Tuleohutusnõuded	14
4	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	15
4.1	Elektrivarustus	15
4.2	Sidevarustus	15
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon	15
4.4	Sademevesi	16
4.5	Soojavarustus	16
5	<i>Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused</i>	17
6	<i>Planeeringu elluviimise tegevuskava</i>	17
7	<i>Krundi ehitusõigus</i>	18

Joonised

DP1	Situatsiooni skeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnoorkudega	M 1:500

Lisad

Menetlusedokumentid
Ruumiline illustratsioon
Heitvee immutamise eksperthinnang
Kooskõlastuste kokkuvõttev tabel

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Räsna küla Põlluaia katastriüksuse detailplaneering

Huvitatud isik: HKM Majad OÜ

Planeeringuala suurus: 12518 m²

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (10.07.2025);

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Muhu Vallavolikogu 06.08.2025 otsus nr 230 „Räsna küla Põlluaia katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“, lisa 1 detailplaneeringu lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Radiaan OÜ topo-geodeetiline uurimistöö nr 2991G25;
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
14. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
15. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
16. Muhu Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 12 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Muhu vallas“;
17. Muhu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 20 „Muhu valla jäätmehoolduseeskiri“;
18. Saare maakonnaplaneering 2030+;
19. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
20. Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48 kehtestatud „Muhu valla üldplaneering“;

21. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimishormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Muhu vallas Räsna külas asuv Põlluaia (katastritunnus 47801:008:0690, kinnistu nr 3819334) katastriüksus (vt Joonis 1). Põlluaia katastriüksuse pindala on 10.09.2025 seisuga 12518 m² ja sihtotstarve elamumaa 100%.

Planeeringuala piirneb Põllu (katastritunnus 47801:008:0689, kinnistu nr 3974434, sihtotstarve 100% elamumaa), Lagemaa (katastritunnus 47801:008:0514, kinnistu nr 2540734, sihtotstarve 100% elamumaa), Käometsa (katastritunnus 47801:008:0309, kinnistu nr 840434, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Paju (katastritunnus 47801:008:0663, kinnistu nr 3452234, sihtotstarve 100% elamumaa) ja Arsi (katastritunnus 47801:008:0413, kinnistu nr 1018434, sihtotstarve 100% elamumaa) katastriüksustega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa- ja Ruumiameti X-Gis kaardiserver, sept 2025)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala asub Rässa küla keskosas, ajaloolisest külakeskusest kagu pool. Põlluaia katastriüksus on eelnevalt hoonestatud ja rajatud on tehnovõrgud. Planeeringuala on tasase reljeefiga, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 3,0-4,0 meetrit merepinnast. Väljapool

hoonestust esineb planeeringualal metsamaad (mänd), võsa (kadastik) ja looduslikku rohumaad. Planeeringuala piirneb kolmest küljest juurdepääsuteedega. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Rässa külateelt.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringualal kehtib Muhu Vallavolikogu 18.08.2010. a otsusega nr 65 kehtestatud Rässa küla Põllu detailplaneering, millega kavandati nelja elamukrundi moodustamist ning igale krundile elamu ja abihooned rajamist. Tänapäevaks on planeering osaliselt ellu viidud. Moodustatud on planeeringujärgsed krundid (sh Põlluaia), osaliselt on rajatud planeeringujärgne hoonestus.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala ja selle mõjuala valdavalt roheline võrgustikuna toimivaks üksikelanutega piirkonnaks. Olemasolevate hoonestusalade ja planeeritava hoonestuse paigutus tagab hajaasustusele omase asustumustri. Olemasolevate hoonestusalade vahed jäävad vahemikku ca 40-150 m. Planeeringualast ida poole jääb kadastike ja metsamassiividega hajaasustus. Käometsa katastriüksusele (47801:008:0309) on kehtestatud 19.12.2008 detailplaneering elamute ja abihoonete rajamiseks (Guru Projekt OÜ töö nr DO-07-IR-7). Lähim hoonestusala jääb sellel Põlluaia planeeringualast ca 20 m kaugusele. Käometsa kinnistu detailplaneering on käesolevaks ajaks ellu viimata. Planeeringualast põhja poole jääb 11.11.2021 kehtestatud Haigru ja Lagemaa katastriüksuste detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 21-03), mille eesmärk on puhkeküla, elamu ja abihoonete rajamine. Lähim hoonestusala jääb sellele Põlluaia planeeringualast ca 30 m kaugusele. Haigru ja Lagemaa katastriüksuste detailplaneering on käesolevaks ajaks osaliselt ellu viidud. Planeeringuala piirneb loode suunal 26.09.2000 kehtestatud Ritsi kinnistu detailplaneeringuga (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr 44-00-DP), mille eesmärk on elamute ja abihoonete rajamine. Lähim hoonestusala Arsi katastriüksusel (47801:008:0413) jääb Põlluaia planeeringualast 4 m kaugusele. Käesolevaks ajaks on Ritsi kinnistu detailplaneering osaliselt ellu viidud. Põlluaia planeeringuala kontaktvööndis paiknevad erineva arhitektuuriga üksikelanud koos abihoonetega. Domineerivad viilkatusega hooned, esineb ka kelpkatuseid ja lamekatuseid. Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piiretest esinevad peamiselt kiviaiad. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobituma olemasoleva hoonestusega.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (abihoonete ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on minimaalsed, kuna kavandatav ehitustegevus jääb planeeringuala piiridesse ja vastab Muhu valla määratud tingimustele.

2.4 Olemasoleva katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omanik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Põlluaia	HKM Majad OÜ	12518 m ²	Elamumaa 100%	47801:008:0690	3819334

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

Ehitisregistris on registreeritud üksikelamu (olemas, kood 121349104), külalistemaja (olemas, kood 121349113) ja puurkaev (olemas, kood 221353673). Rajatud on elektriliitumine, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeringuala läbib keskpinge maakaabel ja avalikult kasutatav Rässa külatee. Planeeringuala asub Võiküla väärtuslike maastike alal ja roheline võrgustiku tugialal. Järgida tuleb üldplaneeringuga sätestatud maakasutustingimusi. Planeeringuala lääneosas on inventeeritud III kategooria kaitsealuste liikide harilik käoraamat ja soo-neiuvaip leidumine. Nimetatud alale ei kavandata detailplaneeringuga ehitisi. Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne Natura võrgustiku alasid. Lähim Natura ala, Väikse väina hoiuala, jääb planeeringualast ca 280 m kaugusele edela suunas. Planeeringualal puuduvad vääriselupaigad, muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

2.5 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Planeeringuala osas kehtib Muhu Vallavolikogu 18.08.2010. a otsusega nr 65 kehtestatud Rässa küla Põllu detailplaneering, millega kavandati nelja elamukrundi moodustamist ning igale krundile elamu ja abihoone rajamist (suurima ehitusaluse pinnaga kokku 200 m²). Veevarustus kavandati individuaalsete puurkaevude ning reovee kogumine kogumismahutite kaudu. Tänapäevaks on planeering osaliselt ellu viidud, moodustatud on planeeringujärgsed krundid ja hoonestatud on Põllu ning Põlluaia katastriüksused. Peale Põlluaia detailplaneeringuga kehtestamist jääb osaliselt kehtima Põllu detailplaneering.

2.6 Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena.

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” asub planeeringuala roheline võrgustiku tuumalal ja Võiküla väärtusliku maastiku alale. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Võrgustiku tuumaladeks on sobiva pindala ja paigutusega loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtuslikud biotoobid (elupaigad), samuti alad, mis täidavad teatud puhvrirolli väliste keskkonnamõjude suhtes.

Maakasutuse kavandamine rohevõrgustikul:

1.1 Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist.

1.3 Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed.

1.4 Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid

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 asustumusmuster, 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.

2.7 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

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

Vastavalt Muhu valla üldplaneeringu (ÜP) maakasutuse kaardile asub planeeringualal taustainfona põllu-/metsamajandusmaa, väärtuslik maastik ja rohulise võrgustiku tugiala.

Väärtuslike maastike puhul on tegemist põhiliselt loodusmaastikuga, milles hinnatakse kadastikke, rannaniite ja geobotaaniliselt väärtuslikke alasid. Enamus Muhu valla väärtuslike maastikke kujutab endast põllumajandus- ja loodusmaastike kombinatsiooni. Need on maastikud, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemisel ei vaadata maastike tunnuseid ja väärtust selle üksikute kaitstavate elementide kaupa, vaid oluline on kaitsta maastikke kui tervikuid. Planeeritav ehitustegevus ei mõjuta oluliselt nimetatud väärtuslike maastike eksisteerimist, kuna hoonestus kavandatakse olemasoleva õueala lähedusse ja looduslike alade sidusus säilitatakse.

Rohelise võrgustiku eesmärk ökoloogilise võrgustikuna on sidusa elurikka looduskeskkonna hoidmine. Muhu vallas ei ole rohelise võrgustiku sidusus ja toimimine ohustatud. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%.

Säilitamaks hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib koridoride aladel aiaga piirata üksnes õuemaa, kuid mitte üle 0,4 ha.

Planeeritavad hooned ja tehnovõrgud ei vähenda looduslike alade säilitamist ega takista ulukite vaba liikumist, kuna planeeritavad hooned paigutatakse hajutatult hoonestusalal.

Olemasolevate ja planeeritavate hoonete vaheline kõrghaljastus säilitatakse. Võrgustiku terviklikkus jääb toimima, kuna kõrghaljastust likvideeritakse hoonestusalal ainult ehitustegevuse piirkonnas ja võrgustiku koridore läbi ei lõigata. Hoonete ja tehnovõrkude täpne paigutus määratakse ehitusprojektiga lähtudes printsiibist, et looduslike alade osatähtsus katastriüksusel ei tohi langeda alla 90%.

Lähtudes eelnevast on detailplaneering kooskõlas ÜP põhimõtetega.

Väljavõte Muhu valla üldplaneeringust



 Planeeringuala asukoht.

3 Planeeringuga kavandatu

Detailplaneeringu eesmärgiks on Põlluaia katastriüksusele täiendava ehitusõiguse määramine. Lisaks olemasolevale hoonestusele soovitakse rajada veel kaks abihoonet ning muuta kanalisatsiooni lahendust. Hoonestuse arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamumaale anda ühiskondlike ehitiste, äri- ja tootmismaa kõrvalsihtotstarbe nt puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte rajamiseks. Elamuga ühte kompleksi võib kuuluda ühiskondlik ehitis, äri- ja tootmise otstarbega ehitis, nt (era)lasteaed, puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte (taluturism jms). Tegevusega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju keskkonnale. Detailplaneeringuga määratakse krundi kasutamise sihtotstarbeks üksikelamu maa, millele on võimalik anda majutushoone maa kõrvalsihtotstarvet kuni 10%.

3.1 Krundi ehitusõigus

Ehitisregistris on Põlluaia katastriüksusele registreeritud üksikelamu (olemas, kood 121349104), külalistemaja (olemas, kood 121349113) ja puurkaev (olemas, kood 221353673). Krundile planeeritakse lisaks olemasolevale hoonestusele kaks abihoonet ja biopuhasti koos imbväljakuga. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 400 m² ja hoonete arv kuni 4 (1 elamu, 3 abihoonet). Planeeritavad abihooned rajatakse ühekorruselised, eelistatult viilkatusega (sh kelp- ja poolkelpkatusega), maksimaalse harja kõrgusega 7,0 m ja katusekaldega sarnaselt olemasoleva hoonestusega 35-45 kraadi. Hoonete tulepüsivusklass on TP3. Planeeritavate abihoonete paigutusel hoonestusalal on soovituslik kasutada olemasoleva hoonestusega sama harjajoone orientatsiooni või risti olemasoleva hoonestusega.

Ehitusõigus on määratud 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hoonete ehitusteatisel registreerimiseks ja üle 60 m² ehitisealuse pinnaga ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringualal (välja arvatud kaitsealuste taimede levikualal) kuni 3 alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamine, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ületaks 400 m² krundil.

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt varem rajatud hoonestusega.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ja mahasõit Rassa külateelt.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt hoonestusalal.

- Krundi kasutamise sihtotstarve – majutushoone maa ÜM, üksikelamu maa EP;
- Katastriüksuse sihtotstarve- elamumaa 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooned kuni 3;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 400 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m (2-korruseline), abihoone 7,0 m (1-korruselised);
- Lubatud katusekalle hoonetel 35-45 kraadi.
- Välisviimistlus
 - katus – roog, sindel (puit või ruberoid), katusekivi, plekk;
 - välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
 - nähtav sokliosa – looduslik kivi, krohv;
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
 - uksed – puit.

3.2 Liikluskorraldus, krundile pääs ja parkimine

Juurdepääsuks planeeringualale rajatakse avalikult kasutatavalt Rässa külateelt nr 4780018 mahasõit ja kruuskattega tee hoonestusalani. Juurdepääsutee peab vastama Päästeameti ja Muhu Vallavalitsuse õigusaktidele. Teekatte laius peab olema minimaalselt 3,5 m, õuelalal peab olema võimalus päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi manööverdamiseks. EVS 843:2016 tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väikeelamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendatakse krundisiseselt ehitusprojekti koosseisus. Kavandatava juurdepääsutee asukoht on esitatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Lõplik juurdepääsutee ja parkimisala asukoht planeeringualal selgitatakse välja ehitusprojekti koostamise koosseisus.

3.3 Piirded, haljastus ja heakord

Krundi hoonestusalal on kasutatud piiretena kiviaedasid. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali. Uute piirete vajadusel rajada need kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiiretena. Karjatamise eesmärgil võib piirdeid rajada kogu planeeringuala ulatuses elektrikarjustena. Suurim lubatud kõrgus kiviaial on kuni 1,2 meetrit. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetsetes asukohas olnud kõrgem kui 1,2 meetrit. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus on kuni 1,6 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

Planeeringuala on registreeritud Maa- ja Ruumiametis osaliselt metsamaa kõlvikuga alana, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusalasid

üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus. Raadata ei tohi rohkem kui 2000 m² ehitusõigusega katastriüksusest.

Krundi haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Haljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Muhu vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Parkimisala lähedusse paigaldada jäätmemahuti olmejäätmete ja vajadusel liigiti jäätmete kogumiseks. Juurdepääsutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Maapinna reljeef on tasane. Planeeritavate hoonete ehitusprojektide mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Sademeveed immutada krundisiseselt pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkruntidele ning teealale.

3.4 Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeringuala lääneosas on inventeeritud III kategooria kaitsealuste liikide harilik käoraamat ja soo-neiuvaip leidumine. Nimetatud alale ei kavandata detailplaneeringuga ehitisi rajada. Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne Natura võrgustiku alad. Lähim Natura ala, Väikse väina hoiuala, jääb planeeringualast ca 280 m kaugusele edela suunas. Kavandatav tegevus ei mõjuta Natura võrgustikku. Planeeritud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 loetletud tegevuste hulka, mille puhul tuleb algselt alustada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Samuti ei kuulu planeeritud tegevus tegevusvaldkondade täpsustatud loetellu, mille korral tuleb koostada eelhinnang selgitamiseks välja keskkonnamõju strateegilise hindamise alustamise vajalikkust (Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrus nr 224).

Eesti looduse infosüsteemi andmetele asub planeeringuala osaliselt Natura elupaigal lood (alvarid, 6280) ja liigirikkad madalsood (7230).

Kavandatava tegevusega kaasneb maa, vee, ehitusmaterjalide ja energia kasutamine. Tegevusega ei planeerita suuremahulist loodusvarade kasutamist. Kavandatud tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti. Kavandatava tegevuse puhul tekivad jäätmed hoonete ehitamisel (ehitusjäätmed, olmejäätmed) ning ehitusjärgsel perioodil. Ehitusjärgselt tekkivad jäätmed on enamikus olmetegevuse käigus tavapärastel tekkivad jäätmed. Nii ehitusaegne kui ehitusjärgne jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Planeeringuala paikneb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatava reoveekäitlussüsteemi nõuetele mittevastava ehituse või selle hooldusjuhiste eiramise tõttu. Planeerimislahendus näeb ette sertifitseeritud biopuhasti rajamise, mille korrektse toimimise puhul negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ja põhjaveele eeldatavalt puudub.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, v.a ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Kavandatud ehitiste ning planeeringuala läheduses paiknevate majapidamiste vahele jääb piisavalt suur puhverala, mistõttu planeeringualalt lähtuv müra või muud võimalikud häiringud eeldatavalt ei ületa planeeringuala piire ega mõjuta lähiümbruses elavate inimeste elukvaliteeti.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Muhu valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket.

3.5 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoonete sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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

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

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

3.6 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP 3. Ehitiste kasutamise liigitus tulenevalt tuleohutusest on elamu abihoonel I kasutusviis. Hoonete projekteerimisel on kohustus järgida Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 redaktsioonis (01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud ja EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Välise kustutusvee tagamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud leevendusega veevõtukoha kauguse osas. § 6. Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht. Lg(5¹) Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim naaberkatastriüksuse hoone, Paju (40302:001:0378) katastriüksuse abihoone, asub planeeritavast abihoonest ca 50 m kaugusel. Tulekustutusvee tagamise võimalus lahendada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht (nr 3663) paikneb Hellamaa külas Veskimäe katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 47801:006:0098), planeeringualast ca 8 km kaugusel.

Lähim eravalduses tuletõrje veevõtukoht asub planeeringuala piiri lähedal Lagemaa (47801:008:0514) katastriüksusel. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 h jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuseks on rajatud liitumiskilp ja sõlmitud liitumisleping. Planeeritavate ehitiste ühendamise elektrivõrguga toimub olemasoleva liitumise baasil. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on esitatud liitumiskilbi asukoht koos olemasoleva maakaabelliiniga. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Krundisisesed elektripaigaldised lahendada hoonete projekteerimise koosseisus elektrivarustuse projektiga.

4.2 Sidevarustus

Sidevarustus (telefoni- ja internetiühendus) planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus.

Planeeritava krundi veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Puurkaev on registreeritud koodiga PRK0063117 ja hooldusalaga 10 m. Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Planeeritava kanalisatsiooni imbväljaku asukoha piirang 50 m veehaarde hooldusalast on täidetud.

Kanalisatsioon.

Põlluaia katastriüksusele on rajatud ca 10 m³ reovee kanalisatsiooni kogumismahuti, koos hoonestust teenindava torustikuga, mis säilitatakse hoonestuse hooajalise kasutamise tarbeks. Olemasoleva ja planeeritava hoonestuse kanalisatsioon lahendatakse lisaks lokaalse biopuhasti ja imbsüsteemi baasil.

Planeeringuala paikneb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Need on alad, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööp, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m ööp ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsiooni-mooduliga 1–5 meetrit ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavi kiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjaktivimist.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusosal 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. Imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise piiranguga ala ulatub Lagemaa katastriüksusele (47801:008:0514) ja eeldab maaomanikuga kooskõlastamist.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit. Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus. Hoonestuse hooajalise kasutamise korral võib kasutada olemasolevat kogumismahutit.

Maves OÜ on koostanud kanalisatsioonirajatiste eksperthinnangu heitvee immutamiseks planeeringualal. Täpsemad reoveekäitluse lahendused esitatakse edasise projekteerimise käigus.

4.4 Sademevesi

Parkimisala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja juurdepääsuteedele. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

4.5 Soojavarustus

Hoonete küttesüsteemina kasutada lokaalset kütet, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise koosseisus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel võib rajada ka vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevad detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus puudub.

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Hoonetele ja rajatistele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
2. Hoonete ja rajatiste ehitus, juurdepääsutee ja parkimisala ja rajamine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine/kasutusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

7 Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – majutushoone maa ÜM, üksiklamu maa EP;
- Katastriüksuse sihtotstarve- elamumaa 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooned kuni 3;
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 400 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m (2-korruseline), abihoone 7,0 m (1-korruselised);
- Lubatud katusekalle hoonetel 35-45 kraadi.
- Välisviimistlus
 - katuse – roog, sindel (puit või ruberoid), katusekivi, plekk;
 - välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
 - nähtav sokliosa – looduslik kivi, krohv;
 - aknaraamid – puit, puitaalumiinium, plast;
 - uksed – puit.