

Muhu Maja detailplaneering

Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond
Kalapoe (47801:004:0335)

Töö nr DP-KLP

Planeerija: Asum Arhitektid OÜ 11146600
Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare
+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Tellijaja: Traffic Trade OÜ 12817195
Aivar Ljash
+372 5112908
aivarljash@gmail.com

2019

1. SISUKORD

1.	SISUKORD.....	1
2.	ÜLDOSA.....	2
2.1.	Planeeringu koostamise lähtealused	2
2.2.	Asukohaskeem	2
2.3.	Kehtivad planeeringud	3
2.4.	Olemasolev olukord	3
3.	PLANEERINGULAHENDUS	4
3.1.	Eesmärgid ja sisu	4
3.2.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.....	4
3.3.	Hoonestamise põhimõtted, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	5
3.4.	Haljastus, heakord, piirded	5
3.5.	Liikluskorraldus ja parkimislahendus.....	5
3.6.	Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine	6
3.7.	Servituudid, piirangud	6
4.	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED.....	8
4.1.	Veevarustus.....	8
4.2.	Reoveekanalisatsioon.....	8
4.3.	Elektrivarustus.....	8
4.4.	Sidevarustus	9
5.	TULEKAITSE ABINÕUD	9
5.1.	Tulekaitse abinõud	9
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID.....	11
6.1.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded	11
6.2.	Keskkonnatingimused	11
7.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	12
8.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	13
8.1.	Kalapoe.....	13

PLANEERINGU JOONISED

- DP 1 Tugijoonis
- DP 2 Põhijoonis

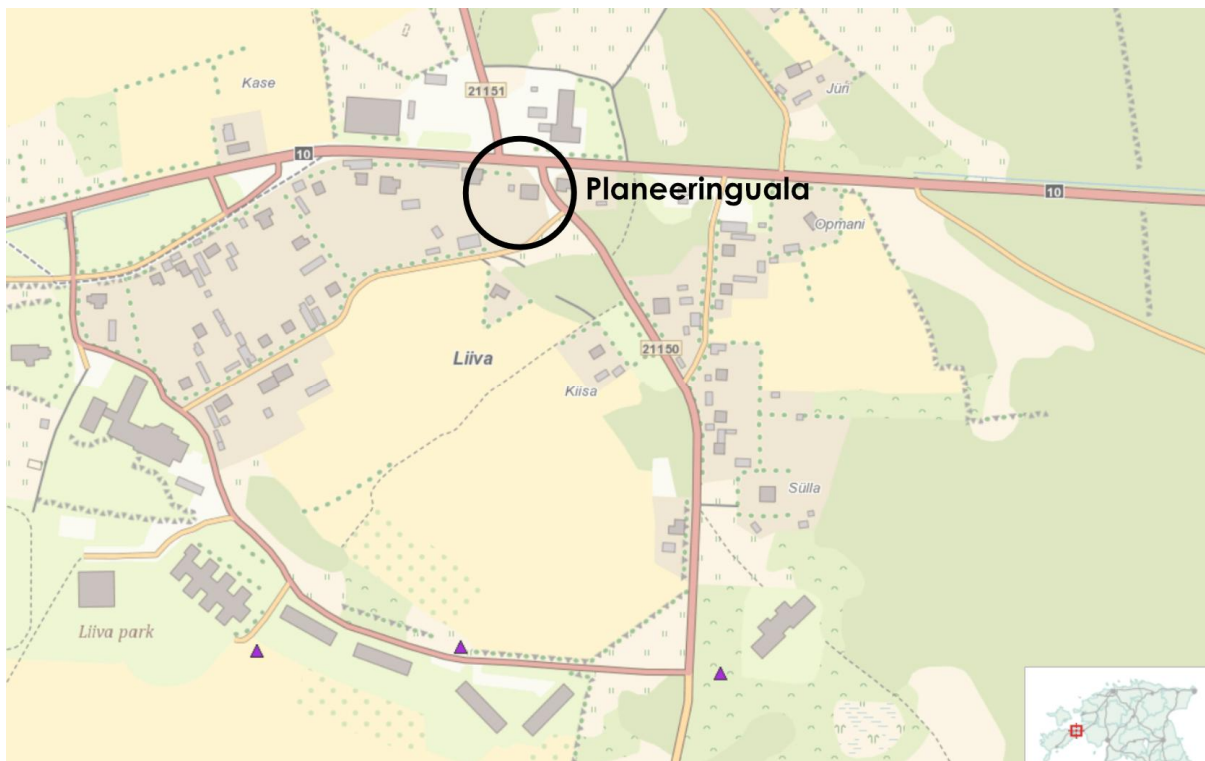
- LISA 1 Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon
- LISA 2 Elektrilevi tüüptingimused uuele liitumisele madalpingel
- LISA 3 Telia AS tehnilised tingimused nr 31435433
- LISA 4 Maanteeameti lähteseisukohad 18.12.2018 nr 15-2/18/54540-2

2. ÜLDOSA

2.1. Planeeringu koostamise lähtealused

Planeeringu nimetus:	Muhu Maja detailplaneering
Planeeringualas hõlmatud aadressid:	Kalapoe (katastriüksuse tunnus: 47801:004:0335)
Maa omanik ja DP algataja:	Traffic Trade OÜ 12817195
Algamise haldusakt:	Muhu VV 15.11.2018 otsus nr 78
Planeeringuala suurus:	ca 0,3 ha
Eesmärgid ja sisu:	Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ärihoone „Muhu Maja“ kavandamine ning kinnistu ruumilise terviklahenduse loomine. Planeeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus (sh lammutatavad hooned) ja arhitektuursed tingimused, planeeritakse kommunikatsioonid, määratakse parkimislahenduse põhimõtted ja planeeritakse haljastus ja heakord.
Geodeetiline alusplaan:	Jüri Koppeli maamõõdutööd töö nr 12.2/2018
Tehnilised tingimused:	Elektrilevi OÜ – Uue madalpinge liitumise tüüptingimused Telia AS telekommunikatsioonialased tehnl. Ting nr 31435433

2.2. Asukohaskeem



Planeeringuala hõlmab Kalapoe kinnistu Liiva küla keskel.

2.3. Kehtivad planeeringud

- Muhu valla üldplaneering
Kehtestatud Muhu Vallavolikogu 17.10.2008 a. määrusega nr 29

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Kalapoe maaüksus Ärimaa juhtfunktsiooniga, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

- Liiva küla Tõnise detailplaneering käesoleva detailplaneeringu kontaktvööndis
Kehtestatud vallavolikogu 20.09.2017 otsusega nr 230

2.4. Olemasolev olukord

Olemasolevad kinnistud ja sihtotstarbed	Hooned ehitusregistri andmetel
Kalapoe 47801:004:0335 2917 m ² Ärimaa 100%	Kauplus (EHR kood 106021773) registri järgne ehitusalune pind kokku 186 m ²

Olemasolevad ehitised, mis ei ole kantud ehitusregistrisse:

- Maakelder, kasutusest väljas, maa-alune osa hästi säilinud.
- Puurkaev, registrisse kandmata, vt. p. 4.1

Olemasolevad kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevööndid 30m äärmise sõidurea servast
 - Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare (10) põhimaantee
 - Liiva-Suuremõisa-Piiri (nr 21150) kõrvalmaantee
- Kohaliku tee kaitsevöönd 30m tee servast Kalapoe teel planeeringuala lõunapiiril
- Krundi loode-nurka ning põhjapiiri läbib transiitliinina Elektrilevi OÜ maakaabelliin
- Planeeringuala jääb täielikult Õhuväe radariposti (riigikaitseline ehitis, Muhu linnak) piiranguvööndisse.

Krunt on kõrghaljastatud, võsastunud ja heakorrastamata. Leidub väikeehitiste ja rajatiste varemeid, mis krundi heakorrastamise käigus tuleb likvideerida.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Eesmärgid ja sisu.

Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ärihoone „Muhu Maja“ kavandamine ning kinnistu ruumilise terviklahenduse loomine.

Planeeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus (sh lammutatavad hooned) ja arhitektuursed tingimused, planeeritakse kommunikatsioonid, määratakse parkimislahenduse põhimõtted ja planeeritakse haljastus ja heakord.

3.2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, ruumilise arengu eesmärgid ja valitud lahenduse põhjendused.

Praegu kehtiva planeeringulahenduseni jõuti kaalutledes majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liikluskorralduslikke, looduslikke jmt. aspekte.

Planeeringuala paikneb Liiva küla keskosas. Liiva küla roll piirkondliku tõmbekeskusena ja maakonna väravana kasvab. Suurem osa keskuse hoonestusest on aktiivses kasutuses. Jätkuvalt investeeritakse küla avaliku ruumi parendamisse ja sisustamisse.

Kalapoe kinnistul asub viimasel ajal Kalakovhikuna töötanud pooleteistkordne puithoone, mida on korduvalt ümber ehitatud, ammu kaotanud oma algse ilme ja jõudnud oma eluea lõpule. Kinnistu üldine heakord on järkjärgult halvenenud. Kõrghaljastus on aastakümneid hooldamata, võimust on võtnud lehtpuuvõsa.

Planeeringuala põhikvaliteet on asukoht, kuid ka huvitav reljeef ja ol. oleva kõrghaljastuse potentsiaal.

Planeeringulahenduse eesmärk on määrata ehitusõigus senisest natuke suuremale hoonetele, mis võimaldaks asukohapotentsiaali paremini kasutada ning planeerida hoonestust teenindav infrastruktuur.

Valitud lahenduse eesmärk on rõhutada planeeringuala kvaliteete. Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee ja hoonestusala vahele on kavandatud ruum esinduslikule platsile, parandatud teede nähtavuskolmnurka ristmikul. Tööle on pandud planeeringuala reljeef, võimaldades hoonestuse kavandamisel soklikorruse kasutuselevõttu.

Detailplaneeringu juurde on koostatud illustreeriva materjalina Muhu Maja mahuline eskiislahendus. Samas sätestab planeering arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimustena vaid ehedate viimistlusmaterjalide ja kaasaegse vormikeele kasutamise ehitusõiguse numbriliste väärtuste kõrval, seadmata nii taotluslikult piiranguid teistsuguse arhitektuurse lahenduse koostamiseks tulevikus.

Planeeringule lisatud Muhu Maja eskiislahendus taotleb esinduslikkust, sobitudes Liiva keskuse kujuneva üldilmega.

Hoone proportsioon on kavandatud selgelt suuremana kõrvalasuvatest ol. olevatest 20 saj. alguse hoonetest, sarnanedes kõrguselt põhimaantee vastasküljel asuval Meierei kinnistu hoonestusele. Samas kõrge - 50 kraadise kaldega madala räästajoonega viilkatus - annab hoone esindusfassaadile kaasaegse ja kerge ilme.

Eskiisist erineva arhitektuurse lahenduse korral on valla õigus väljastada detailplaneeringu tingimusi täpsustavad projekteerimistingimused (alus: Ehitusseadustik §27 lg 4), vajadusel avatud menetluse raames.

3.3. Hoonestamise põhimõtted, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- Olemasolevad hooned krundil lammutatakse v.a. maakeldri maa-alune osa. Lammutatavatele hoonetele koostada lammutusprojekt ja taotleda ehitisluba (või ehitisteatis) ehitise lammutamiseks.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil 3
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, max 20% krundi pindalast e. 583.4m²
- Hoonestus peab mahult ja asetusest sobituma olemasolevasse keskkonda.
- Hoonestuse kavandamisel arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).
- Lähtuda Muhu valla üldplaneeringu ptk 3.2. ärimaadele seatud maakasutus- ja ehitustingimustest.
- Olemasolevad hooned lammutada
- Hoonete arhitektuuris kasutada ehedaid viimistlusmaterjale ja kaasaegset vormikeelt.
- Ol. oleva maakeldri taastamisel integreerida lahendus hoone ette kavandatud väljaku katendisse keldri ol. olevat kõrgust suurendamata.

3.4. Haljastus, heakord, piirded

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb korrastada kõrghaljastus. Eemaldada vinduma jäänud ja haiged puud, teostada võrade hooldusloikused. Eemaldada isekülvi teel levinud lehtpuuvõsa.

Krundi võib piirata. Piirete lahendus vajadusel anda ehitusprojekti koosseisus. Piirete kõrgus kuni 1,5m, poolläbipaistva struktuuriga v.a kiviaedade puhul.

3.5. Liikluskorraldus ja parkimislahendus

Kalapoe kinnistu piirneb põhjast Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare (10) põhimaanteega, idast Liiva-Suuremõisa-Piiri (nr 21150) kõrvalmaanteega. Teede kaitsevööndi ulatused Liiva küla keskuse alal on 30m äärmise sõidurea servast.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Põhipääs Kalapoe kinnistule on kavandatud kinnistu edelanurgast ühiselt Tõnise maaüksuse mahasõiduga Kalapoe teelt. Täiendavalt on planeeritud mahasõit inva parkimiskohtadeni kinnistu kagunurgas Kalapoe ja Liiva-Suuremõisa-Piiri ristmiku läheduses Kalapoe teelt.

Riigimaanteel parkimist, sh. manööverdamist ette ei nähta.

Parkimiskohtade mõõtmete valimisel on juhitud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohad tuleb tähistada vastavalt standardis EVS 614 kehtestatud nõuetele.

Parkimine on korraldatud 90° nurga all. Keskuse parkla parkimiskoha vähim laius on 2,6 m, äärmiste parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 2,85 m. Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskohtade laiuks on projekteeritud 3,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5m.

Bussi parkimist ette pole nähtud. Vajadusel lahendatakse bussi parkimine Liiva küla keskuses teisel pool põhimaanteed.

- Käesolevas detailplaneeringus on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Soovituslik parkimiskohtade arv
Planeeritud ärihoone	1060m ²	1/100	11	28

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid EVS 843:2016 Linnatänavad järgi.

	Suletud brutopind (m ²) (külüst)	Jalgrataste parkimisnormatiiv (parkimiskoht/brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Soovituslik parkimiskohtade arv
Planeeritud ärihoone	1060m ²	1/150	7	10

- Parkimisalade valgustus lahendada kehtivatele normidele vastavalt projekteerimisstaadiumis.

3.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee kanaliseerimine

Kinnistu kõrgusmärgid langevad tugevalt lõuna suunas. Maanteega piirneval alal on maapinna keskmine kõrgus +19.30m, lõunapoolses osas kohati madalam kui +17.00m.

Hoone ±0.000 (1. korruse põrand) = +19.600.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub. Sademeveed katustelt ja kõvakattega alalt immutatakse omal kinnistul.

3.7. Servituudid, piirangud

Servituudi / kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Tehnovõrkude servituut	Kalapoe	Elektrilevi OÜ	Maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	1m mõlemale poole elektrikaablit
riigikaitse ehitise Muhu linnak piiranguvöönd	Kalapoe	Kaitseministeerium	Vastavalt ehitusseadustiku § 120 lg 1 on riigikaitse ehitise piiranguvööndis keelatud ilma Kaitseministeeriumi antud kooskõlastuseta ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine keelatud. Ehitise püstitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis esitatakse	Planeeringuala paikneb tervikuna piiranguvööndis

			<p>kooskõlastamiseks Kaitseministeeriumile,</p> <p>Riigikaitse ehitise piiranguvööndisse püstitatav ehitis või piiranguvööndis asuva ehitise laiendamine või ümberehitamine ei tohi vähendada riigikaitse ehitise töövõimet ja suurendada ohtu riigikaitsele ehitisele.</p>	
--	--	--	---	--

4. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

4.1. Veevarustus

Kalapoe kinnistu veevarustus lahendatakse ol. oleva puurkaevu baasil. Veterinaar- ja toidulaboratooriumis 17.08.2017 tehtud analüüsid (BV-enterok 0; BV-colilaad 0; BV-Ecoli 0) kinnitavad vee sobivust joogiveena.

Vett võetakse põhjaveekihi alla 10m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajadusteks. Sanitaarkaitseala ei moodustata. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud puurkaevu hooldusala ulatusega r=10m.

Veevõtukoha hooldusnõuded (alus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 61 *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks.*)

- Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).
- Puurkaevu suudme manteloru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteloru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.
- Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.
- Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Perspektiivis on soovitatav Kalapoe kinnistu liitmine ühisveevärgiga. Projektlahendusel arvestada võimalusega veeühenduse väljaehitamiseks Kalapoe tee poolt kinnistu lõunaküljes.

4.2. Reoveekanaliseerimine

Kinnistu omaniku ja AS Kuressaare Veevärk vahel sõlmitud kliendilepingu (sõlmitud 15.11.2018) põhjal on olemasolev hoone ühendatud kliendi torustiku kaudu ühiskanalisatsioonitrassiga liitumispunktiga Tarvise katastriüksusel (47801:004:0553). Antud reoveekanaliseerimiselahendus säilib ka uue hoone ehitamise järgselt.

4.3. Elektrivarustus

- Kalapoe kinnistu valdajal on Eesti Energiaga kehtiv elektrienergia müügileping. Liitumispunkt elektrivõrguga paikneb kinnistu loodenurgas kinnistu piiril.
- Elektrivarustus on planeeringus käsitletud kooskõlas Elektrilevi OÜ tüüptingimustega.
- Võrguvaldaja poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab klient oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti.
- Liin tuleb markeerida aadressiga võrguvaldaja liitumispunktis.
- Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele.
- Elektripaigaldise valdaja peab enne elektriseadmete pingestamist vastavalt seadusele (Võrgueeskiri) esitama „elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise“.
- Kliendi elektripaigaldises näha ette nõuetekohaste liigkoormuskaitse kasutamine ja samuti liigpingekaitsete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid.
- Tõid teostab litsentseeritud elektritööde firma.

- Võrguvaldaja tagab liitumuspunktis nõuetekohase lühisvoolu. Uue sisepaigaldise projekteerimiseks arvestada vähemalt 10-kordse minimaalse 1-faasilise lühisvoolu suurusega liitumispunktis.
- Rajatava sisestuskaabli ristumisel võrguvaldaja liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada võrguvaldajaga.

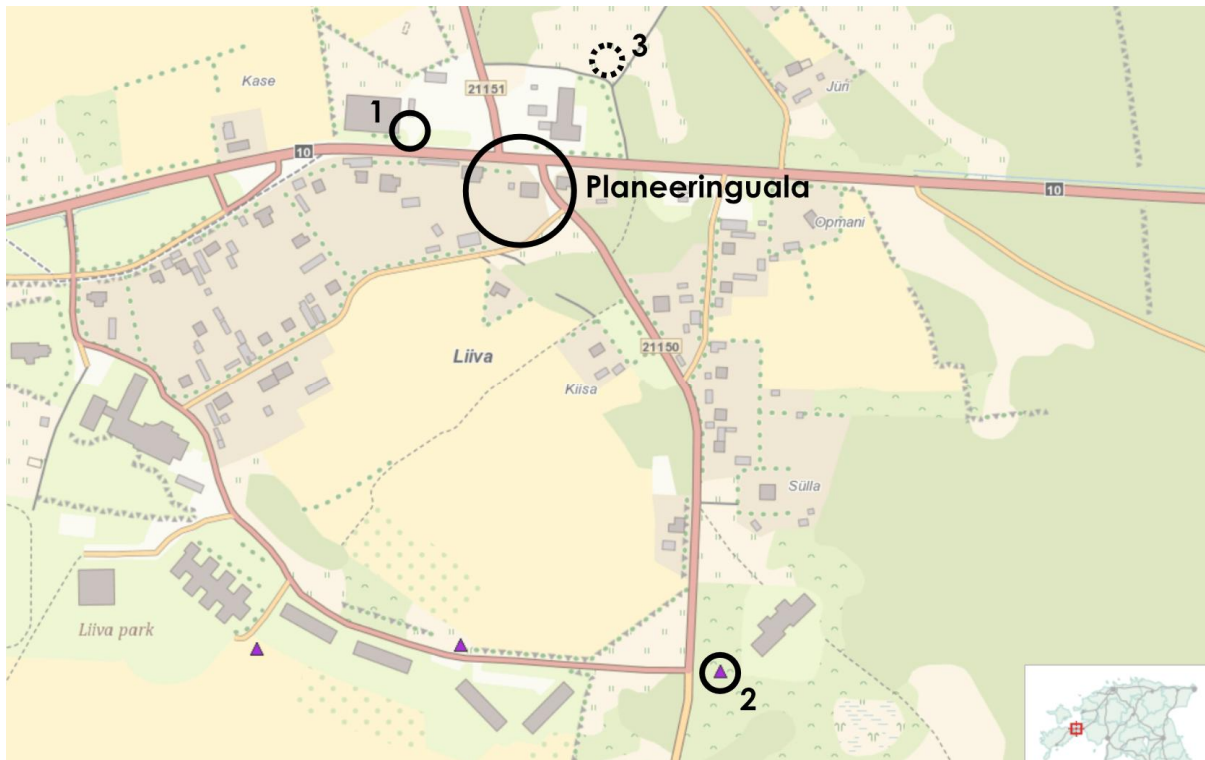
4.4. Sidevarustus

- Sideühendus on planeeringus käsitletud kooskõlas Telia Eesti AS telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 31435433.
- Kasutada olemasolevat kaitsetoru, pikendades seda kuni hoone andmesidejaotlani või rajada uus sisend sidekaevust LVA7. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.
- Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5. TULEKAITSE ABINÕUD

5.1. Tulekaitse abinõud

- Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Vabariigi Valitsuse 30.03. 2017 määrus nr 17)
- Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-2 (tuldtakistav).
- Planeeritav hoone on osaliselt IV ja osaliselt V kasutusviisiga (büroopind).
- Ehitise planeeritud kõrgus on kuni 11.5 m planeeritud maapinnast.
- Tuleohutuskujad naaberkinnistu hoonetega on suuremad kui 8m.
- Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud nii otse põhimaanteelt kui kõrvalmaanteelt. Päästemeeskonna sisenemine planeeritud hoonesse saab toimuda kõikidest külgedest.
- Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 on IV ja V kasutusviisiga kuni 8 korruselise ehitise, mille tuletõkkeseksiooni piirpindala on alla 800 m² ja eripõlemiskoormus kuni 600 MJ/m², ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. See teeb tulekustutusvee vajaduseks 36 m³/h ja kolme tunni kohta 108 m³ kustutusvett.



Lähimad olemasolevad tuletõrje veehoidlad asuvad:

- (1) Konsumi (47801:004:0280) kinnistul 270m³ veehoidla hoone all kuiva hüdrandiga 80m kaugusel planeeringualast.
- (2) Liiva külas Hooldekeskuse kõrval, Kiriku maaüksusel (47801:004:0566) ca 0,5 km planeeringualast mööda 21150 Liiva-Suuremõisa-Piiri teed lõunasse. Tegemist on 2x50 m³ tehisliku veehoidlaga.
- (3) Muhu Vallavalitsuse 26.04.2017 korraldusega nr 92 kehtestatud **Liiva küla keskuse detailplaneeringuga** on kavandatud uus tuletõrje veevõtukoht Trassi kinnistule 47801:001:0728 150m kaugusele planeeringualast, et tagada normatiivne tulekustutusvee vajadus keskasulas. Veehoidla valmib 2019 aasta lõpuks.

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja nõuded

Hoone ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala korrashoid ja kiire koristamine. Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas ümbrus on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Probleemiks võib olla vähene liikumine hooajaliselt ja öhtusel hämaral ajal. Seetõttu on planeeritud sesoonsusest mittesõltuvaid funktsioone.

Nähtavus ja vaateväli. Ümbruses on tagatud hea ja loomulik jälgitavus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad.

6.2. Keskkonnatingimused

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- Ehitusprojektides näidata säilitatav ja kavandatav haljastus.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“. Istikute kõrgus minimaalselt 2.5 meetrit.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendatakse vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa ühises jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Jäätmemahutid tuleb paigutada kõva kattega alusele nii, et oleks tagatud jäätmeveoki juurdepääs. Käesolevas planeeringulahenduses on jäätmete kogumine lahendatud Kalapoe teelt juurdepääsetava prügikastide asukohaga krundi kagunurgas.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Käesoleva detailplaneeringu ellu-rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

- Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku ja eelprojektiga kavandatud haljastuse rajamine pärast planeeringu kehtestamist, enne ehituslubade väljastamist arendaja, kelleks on Kalapoe krundi igakordne valdaja, kohustuseks.
Enne kasutusloa väljastamist hoonetele peavad olema nimetatud tingimused täidetud.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmise. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.
- Tõnise kinnistuga ühisele sissesõiduteele planeeritava krundi edelanurgas seada vastastikused servituudid.
- Hooned projekteerida kooskõlas võrguvaldajatelt taotletud tehnilistele tingimustele.
- Detailplaneeringuga lammutamisele kavandatud hoonetele tuleb koostada lammutusprojektid ja taotleda ehitusluba (või ehitisteadis) enne uute hoonete ehitusloataotluste esitamist.

8. PLANEERINGUJÄRGESED KRUNDID

8.1. Kalapoe

Adress	KALAPOE
Krundi suurus	2917 m ²
Krundi lubatud suurim ehitusalune pind	583.4 m ² (20% krundi pindalast)
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	Ärimaa 100% Osakaalu võib täpsustada ehitusloa taotlemisel kooskõlas üldplaneeringuga
Üldplaneeringu juhtotstarve	
Hoonete lubatud suurim absoluutkõrgus (m)	+31.00m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	lahtine
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Krunti ei tõsteta, vertikaal projektiga.
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	3
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-2
Piirangud	Vt. p. 5.2
Kuni 20 m ² väikeehitised	-
Haljastus ja piirded	Piirdeid võib rajada, max 1.5m, poolläbipaistev.
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	28 sõiduauto kohta, 10 jalgrataste kohta.
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Kasutada ehedaid viimistlusmaterjale, kaasaegset vormikeelt. +0.000 =+19.600