



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Taotleja: Muhu Liha Tulundusühistu, reg. kood 14295298
Soonda küla, Muhu vald, Saare maakond

**SAARE MAAKOND, MUHU VALD, SOONDA KÜLA
MUHU TAPAMAJA DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 09-17-DP

Köide I

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: jaanuar 2018

KURESSAARE 2018

SISUKORD

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus	3
1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	4
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	5
2.1. Üldplaneering	5
2.2. Krundijaotus	5
2.3. Projekteerimispõhimõtted	5
2.4. Juurdepääs ja parkimine	6
2.5. Piirded, haljastus ja heakord.....	7
2.6. Keskkonnakaitselised tingimused	7
2.7. Servituudid	8
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
3.1. Elektrivarustus.....	9
3.2. Veevarustus	9
3.3. Kanalisatsioon	9
3.4. Sidevarustus	9
3.5. Tuleohutus	9
4. Planeeringu elluviimine.....	10

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3225934.

Lisa 2: Väljavõte Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3381434.

Lisa 3: Elektrilevi OÜ 11.12.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 305814.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2: Tugiplaani M 1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

MUHU TAPAMAJA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Muhu tapamaja detailplaneering

Tellija: Muhu Liha Tulundusühistu

Planeeringuala suurus: ca 3,3 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Muhu Vallavolikogu 16.08.2017.a. otsus nr 219 detailplaneeringu algatamise kohta.
- Muhu Vallavolikogu 16.08.2017.a. otsuse nr 219 LISA 1 - detailplaneeringu lähteseisukohad
- OÜ DP Projektbüroo poolt teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan 14.11.2017 a. Töö nr: 88-17-G.
- Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 17.10.2008. a määrusega nr 29;
- Saare maakonnaplaneering;
- Saare maakonna teemaplaneering „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Veterinaarcorralduse seadus
- Looduskaitse seadus
- Veeseadus
- Asjaõigusseadus.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on väiketapamaja ning selle teenindamiseks vajaliku taristu rajamine. Planeeringuga määratakse ehitusõigus, kitsendused ja servituudid, lahendatakse liikluskorraldus ja tehnosüsteemid ning seatakse keskkonnatingimused.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Muhu saarel, Soonda külas asuvad Väetisekuuri (47801:004:0493) ja Lao (47801:004:0524) katastriüksused. Planeeringuala hõlmab endiste väetisehoidlate maaüksusi. Alal on kaks laohoonet. Planeeritav ala piirneb Kiriku (47801:004:0570), Ruusiaugu (47801:004:0023), Kraagi (47801:004:0007) ja Jüri (47801:004:0055) katastriüksustega ning 21154 Kuivastu-Pädaste-Liiva teega (47801:004:0465).

Juurdepäas alale on tagatud olemasolevalt mahasõidult 21154 Kuivastu-Pädaste-Liiva teelt.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu ümberjagamise selliselt, et kahe katastriüksuse (Väetisekuuri ja Lao) asemel planeeritakse kolm krunti. Kruntide sihtotstarve on jätkuvalt 100% ulatuses tootmismaa. Kruntidel pos 1 ja 3 säilivad olemasolevad laohooned, krundile pos 2 planeeritakse väiketapamaja ning selle teenindamiseks vajaliku taristu rajamine. Kruntidele määratakse ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud ning seatakse keskkonnatingimused.

2.1. Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Muhu valla üldplaneering, mille kohaselt on maaüksuse juhtotstarbeks määratud tootmismaa (tähistatud lilla tooniga) ning perspektiivne tootmismaa (tähistatud lilla viirutusega). **Käesolev detailplaneering on kooskõlas Muhu valla üldplaneeringuga.**



Skeem 2: Väljavõte Muhu valla üldplaneeringust.

2.2 Krundijaotus

Väetisekuuri ja Lao katastriüksuste piire muudetakse selliselt, et kahe katastriüksuse asemel planeeritakse kolm krunti.

2.3. Projekteerimispeamõtted

Kruntidel pos 1 ja 3 säilib olemasolev olukord. Määratakse hoonestusala ning abihoonete ehitamise võimalus. Krundile pos 2 nähakse ette tingimused väiketapamaja, abihoonete ning vajalike rajatiste ehitamiseks. Krundid heakorrastatakse, territooriumi piiramiseks on lubatud rajada piirdeaed. Planeeritavat ala tuleb korrastada, hoonete projekteerimise käigus näha ette sajuvete ärajuhtimise lahendus. Abihooned peavad olema madalamad kui põhihoone. Hooned on kavandatud kuni kahekorruselistena. Kruntide pos 1 ja 3 hoonestusala on väljapool maantee kaitsevööndit.

Kruntide pos 1 ja 3 ehitusõigus:

- maksimaalne ehitistealune pind krundil- 1500 m²
- korruselisus- kuni 2
- maksimaalne põhihoone kõrgus maapinnast- 11,0 m
- maksimaalne abihoone kõrgus maapinnast- 7,0 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% tootmismaa

Krundi pos 2 ehitusõigus:

- maksimaalne ehitistealune pind krundil- 1000 m²
- korruselisus- kuni 2
- maksimaalne põhihoone kõrgus maapinnast- 11,0 m
- maksimaalne abihoone kõrgus maapinnast- 7,0 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% tootmismaa

Arhitektuursed piirangud:

- põhihoone (pos 2) ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 1,2 m kõrgemal, abihooned 0,2-0,5 m kõrgemal
- Krundile pos 2 planeeritav väiketapamaja on kavandatud kuni kahekorruselise tootmishoonega. Hoone välisseinad ja katus on planeeritud sandwich-paneelidest, välisseinte värvitoon valge ja hall, katus must. Abihoonete ehitamisel on soovituslik kasutada põhihoonega sarnaseid materjale ja värvitoone.
- Krundidel pos 1 ja 3 määratakse abihoonete ehitamise võimalus, välisseinad sandwich-paneel, väikeplokki või puitkarkass. Katusekate- sandwich-paneel, plekk, bituumen.

2.4. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs alale toimub 21154 Kuivastu-Pädaste-Liiva teelt olemasolevalt mahasõidult. Autode parkimine lahendatakse omal krundil, vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis 9.1 esitatule.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad ja riigiteele vajalik külgnähtavus vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõisted“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemele rahuldav.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb Hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Riigitee kaitsevööndis on

keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

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 ühendamise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritav ala on lauge, maapinna kõrgused jäävad valdavalt vahemikku 15,54 – 17,62 meetrit merepinnast, erandina kõrgeim punkt – 19.14, on tuletõrje veemahuti juures. Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Planeeritava väiketapamaja lähedusse paigutatakse prügikonteinerid jäätmete liigiti sorteerimiseks. Kavandatava tegevuse puhul tekivad jäätmed hoonete ehitamisel (ehitusjäätmed, olmejäätmed) ning väiketapamaja tööprotsessil. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtiva jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Loomsete jäätmete käitlemine teostada vastavalt määrusele 10.11.2000 nr 65 “Loomsete jäätmete liigitus, nende käitlemise veterinaarnõuded ning käitlemisega tegelevate ettevõtete tunnustamise kord“. Jäätmeid kohapeal ei käidelda. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

Piirete rajamine alale on lubatud.

2.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlike või keskkonda reostavaid objekte, milledest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride. Alal puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Kavandatava tegevusega kaasneb maa, vee, ehitusmaterjalide ja energia kasutamine. Tegevusega ei planeerita suuremahulist loodusvarade kasutamist, ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Mõju põhja- ja pinnaveele

Krundile pos 2 rajatava hoone veevarustus on kavandatud individuaalse puurkaevu baasil. Põhjavee tarbimist ei kavandata määral, mis võiks põhjustada naaberkiinnistute kaevude veetaseme märgatavat langust. Reovete kanaliseerimiseks nähakse ette 2 x 20 m³ kogumismahuti.

Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, peamiselt kaasnevad need ehitajate olmetegevusega. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda vaid hädaolukorras, kui juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Normaalses tingimustes seda toimuda ei tohi.

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete rajamise etapis. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused).

Ehitustegevuse käigus võib ehitustehnika tallamise, materjalide ladustamise ning pinnasetasandustööde tõttu kahjustuda osa alustaimestikku. Ala, kuhu hooned on kavandatud, on juba praegusel hetkel tugevalt inimtegevusest mõjutatud, mistõttu ei ole kaasnev mõju eeldatavalt oluline. Planeeringu elluviimisel ala korrastatakse. Planeeringuga kavandatu mõju loomastikule on väheoluline.

2.7. Servituudid

Tabel 2 Olemasolevad servituudid ning servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Pos 1-3	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 1-3	Muhu vald	Avalik kasutus	Avalik kasutus juurdepääsutee ning parkimisala kasutamiseks
Pos 1 ja pos 2	Muhu vald	Avalik kasutus	Tuletõrje veemahuti kasutamine
Pos 1 ja pos 2	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ 11.12.2017. a väljastatud tehniliste tingimustega nr 305814.

Planeeritaval krundil pos 2 nähakse ette koht uuele komplektalajaamale, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud Raagi alajaama ja 10kV õhuliini vahelisest maakaablist. Krundi pos 2 liitumiskilp on planeeritud uue komplektalajaama kõrvale, krundi pos 3 liitumiskilp on krundi piiril. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist planeeritavate hooneteni nähakse ette maakaabliga. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

3.2. Veevarustus

Krundile pos 2 ja pos 3 on planeeritud puurkaevud hoonete veega varustamiseks. Tulenevalt Veeseaduse § 28 lõikest 3 ei moodustata puurkaevule sanitaarkaitseala, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Veevõtukohta hooldusnõuded (15.04.2011. a jõustunud Vabariigi Valitsuse määrus „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta 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).

3.3. Kanalisatsioon

Krundile pos 2 planeeritavale hoonele nähakse ette 2 x 20 m³ kogumismahuti.

3.4. Sademevesi

Sademevesi immutatakse pinnasesse. Hoone projekti koostamisel lahendada vertikaalplaneerimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ning riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Sademevesi hoonete katustelt kogutakse kokku vihmaveerennide ja torudega. Sademevee kogumiseks on soovitatav püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti.

3.5. Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu. Perspektiivselt on võimalik liituda riigimaantee läheduses kulgeva sidetrassiga ELA090.

3.6. Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel on kohustus järgida Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ sätestatud. Planeeritavate hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis VI (tööstus- ja laohooned). Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Planeeritaval alal on kaks nõuetele mittevastavat tuletõrje veevõtukohta. Mahutite korrastamine ning pealesõidu rajamine nähakse ette eraldi projektiga. Mõlema mahuti mahtuvus ca 100 m³.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Juurdepääsutee peab olema aasta ringi läbitav.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on

põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus. Riigimaanteega ristuvad tehnovõrgud tuleb lahendada kinnisel meetodil.

4. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Katastritoimingud – ümberkruntimine.
2. Tehnovõrkude, tee ja parkimisala projekteerimine ja ehitamine.
3. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
4. Väiketapamaja projekteerimine ja ehitus.

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson