



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Taotleja: Jaano Vink  
Mardi talu, Päelda küla, Muhu vald, Saare maakond

**SAARE MAAKOND, MUHU VALD  
LIIVA KÜLA AASA MÜ DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 10-18-DP

Köide I

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson

Esitatud: veebruar 2019

**KURESSAARE 2019**

## 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. Keskkonnakaitse tingimused .....	7
3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	7
3.1. Elektrivarustus .....	7
3.2. Veevarustus.....	8
3.3. Kanalisatsioon.....	8
3.4. Sademevesi.....	8
3.5. Sidevarustus .....	8
3.6. Soojavarustus .....	8
3.7. Tuleohutus.....	8
3.8. Servituudid .....	10
3.9. Planeeringu elluviimine .....	10

#### LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrist, registriosa nr: 7805350.

Lisa 2: Elektrilevi OÜ 11.12.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 319003.

Lisa 3: Telia Eesti AS 21.11.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31212435.

#### JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000

Joonis 2: Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

### LIIVA KÜLA AASA MÜ DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Liiva küla Aasa mü detailplaneering**

**Tellija: Jaano Vink**

**Planeeringuala suurus: 0,58 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Muhu Vallavolikogu 20.09.2018.a. otsus nr 72 detailplaneeringu algatamise kohta.
- Muhu Vallavolikogu 20.09.2018.a. otsuse nr 72 Lisa 1 - detailplaneeringu lähteseisukohad
- OÜ DP Projektbüroo poolt teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan 26.10.2018 a. Töö nr: 98-18-G.
- AS Kuressaare Veevärk tehnilised tingimused nr 2604
- 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;
- Asjaõigusseadus.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on korterelamute rajamine. Planeeringuga jaotatakse planeeringuala kruntideks, määratakse hoonestusalad ja krundi ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused, vajadusel määratakse servituudid, lahendatakse liikluskorraldus ja tehnosüsteemid ning seatakse keskkonnatingimused.

#### 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Muhu saarel, Liiva külas olev Aasa (47801:001:0668) katasriüksus. Planeeritav ala on hoonestamata. Planeeritav ala piirneb Tänavaga (47801:004:0338), Tarvise (47801:004:0553), Kiriku (47801:004:0564) ning Liiva külatee (47801:004:0583) katastriüksustega.

Juurdepääs alale on tagatud olemasolevalt Kalapoe teelt.



Joonis 1 Planeeringuala asendiskeem. Aluskaardina on kasutatud ortofotot Maa-ameti kaardirakendusest.

#### 1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Krundi aadress	Krundi omanik	Krundi pindala	Krundi sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu number
Aasa	Lii Müürisepp-Vink, Jaano Vink	5827 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	47801:001:0668	7805350

##### Kehtivate kitsenduste kirjeldus:

- 1) Kalapoe tee (tee nr 4780253) kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m.
- 2) Veetorstik, kaitsevöönd 2 m.
- 3) Survekanalisatsioonitorustik, kaitsevöönd 2 m.
- 4) Riigikaitse ehitise piiranguvöönd (vööndi väline tunnus: 43)



- maksimaalne abihoone kõrgus maapinnast- 6,0 m
- hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa

#### **Krundil pos 2 ehitusõigus:**

- maksimaalne ehitistealune pind krundil- 335 m<sup>2</sup>
- korruselisus- põhihoonel kuni 2, abihoonel 1
- maksimaalne põhihoone kõrgus maapinnast- 9,0 m
- maksimaalne abihoone kõrgus maapinnast- 6,0 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa

#### **Krundil pos 3 ehitusõigus:**

- maksimaalne ehitistealune pind krundil- 500 m<sup>2</sup>
- korruselisus- põhihoonel kuni 2, abihoonel 1
- maksimaalne põhihoone kõrgus maapinnast- 9,0 m
- maksimaalne abihoone kõrgus maapinnast- 6,0 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa

#### **Arhitektuursed piirangud:**

- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,2-0,5 m kõrgemal.
- Katuse kaldenurk lahendatakse ehitusprojektis. Hoonestus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda;
- Piirdeaedasad ei planeerita;
- Põhihoone korruselisus – 2;
- Abihoone korruselisus – 1;
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, tellist, metalli, klaasi, kivi ja krohvipinda. Võib kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välisus peab olema visuaalselt nauditav;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 kehtestatud määrus nr 63, „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*“).

#### **2.4. Juurdepääs ja parkimine**

Juurdepääs alale toimub munitsipaalomandis olevalt Kalapoe teelt nr 4780253 planeeritavalt mahasõidult. Autode parkimine lahendatakse omal krundil. Iga kortermaja juurde nähakse ette kuni 12 parkimiskohta, sõltuvalt korterite suurusest ja arvust, minimaalselt 1 parkimiskoht korteri kohta.

## 2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritav ala on lauge, maapinna kõrgused EH2000 kõrgussüsteemi alusel jäävad valdavalt vahemikku 17,61 – 18,03 m. Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Korteremaja lähedusse paigutatakse prügikonteinerid jäätmete liigiti sorteerimiseks. Kavandatava tegevuse puhul tekivad jäätmed hoonete ehitamisel (ehitusjäätmed, olmejäätmed). Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtiva jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Jäätmekäitus tuleb korraldada vastavalt Muhu ja Ida-Saaremaa ühisele jäätmehoolduseeskirjale.

Piirdeid ei rajata.

## 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 maauksuse piiride. Alal puuduvad kaitstavad loodus objektid 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

Kruntidele rajatavate hoonete veevarustus on kavandatud ühisveevõrgust. Reovete kanaliseerimiseks nähakse ette liitumine ühiskanalisatsiooniga. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, peamiselt kaasnevad need ehitajate olmetegevusega. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda vaid hädaolukorras, kui juhtub õnnetus ehitamisel kasutatavate transpordivahendite kütuste käitlemisel lekke korral. Tööohutusnõudeid järgides on sellise riski realiseerumise tõenäosus minimaalne.

### Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete rajamise etapis. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus võib ehitustehnika tallamise, materjalide ladustamise ning pinnasetasandustööde tõttu kahjustuda osa alustaimestikku. Planeeringuga kavandatu mõju loomastikule on väheoluline.

## 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ 22.11.2018. a väljastatud tehniliste tingimustega nr 319003.

Ühe korterelamu peakaitsme suuruseks on arvestatud 3x50A. Liiva kooli alajaama, fiidri F5, jaotuskilbist 47053JK nähakse ette korterelamutele 0,4 kV maakaabelliin ning kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektriõide liitumiskilbist hooneni nähakse ette maakaabliga. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

### 3.2. Veevarustus

Planeeritavate kruntide veevarustus on lahendatud planeeritaval alal asuva veetrassiga liitumisel. Veetrass kuulub Hanseatic Loodusturism OÜ-le ja kokkulepe torustikuga ühendamiseks on sõlmitud. Vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr 2601 tuleb liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ära lahendada liitumisprojektiga.

### 3.3. Kanalisatsioon

Planeeritava ala reovesi juhitakse alal asuvasse survekanalisatsioonitorustikku, mille lähedusse on planeeritud reoveepumpla. Korterelamutest kuni pumplani on planeeritud isevoolnekanalisatsioonitorustik. Kanalisatsioonitrass kuulub Hanseatic Loodusturism OÜ-le ja kokkulepe torustikuga ühendamiseks on sõlmitud. Vastavalt Kuressaare Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr 2601 tuleb liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ära lahendada liitumisprojektiga.

### 3.4. Sademevesi

Hoone projekti koostamisel lahendada vertikaalplaneerimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele.

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. Sademevesi immutatada võimalusel pinnasesse. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

### 3.5. Sidevarustus

Sidekanalisatsiooni põhitrassiga ühendus on ette nähtud Kalapoe kinnistu (47801:004:0335) ees olevast sidekanalisatsioonist. Igale hoonele projekteeritakse individuaalne sidekanalisatsiooni sisend planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Tööprojektis näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks peab taotlema täiendavad tehnilised tingimused.

### 3.6. Soojavarustus

Soojavarustuse eelistatud lahendus on kaugküte Liiva Katlamaja baasil. Alternatiivina on küte lahendatav verikaalsete maasoojuskaevude abil, mille kohta tuleb koostada eraldi projekt. Lubatud on ka päikesepaneelide rajamine hoonete katusele.

### 3.7. Tuleohutus

Planeeritavate hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP-3 (I kasutusviis, eluhooned). Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Juurdepääsutee peab olema aasta ringi läbitav.

Hoonete projekteerimisel on kohustus järgida Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ sätestatud.


Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kiinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. 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.

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.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad paiknevad Hariduse (47801:004:0597) ja Kiriku (47801:004:0566) katastriüksustel. Krundile pos 2 planeeritakse 36 m<sup>3</sup> suurune tuletõrje veevõtumahuti. Tagada tuleb vajalik vooluhulk 10 l/sek 1 h jooksul. Veevõtumahuti lähedusse rajada kuivhüdrant. Nii mahuti kui kuivhüdrandi täpne asukoht selgub hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Tagatud peab olema nõue, et kuivhüdrant paikneks hoonetest 20 m kaugusel.



**Joonis 3 Olemasolevd tuletõrje veevõtukohad** . (Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest – ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus)

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

### 3.8. Servituudid

Tabel 2 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 2	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 1 ja 2	Kaugküttetorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 2	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 1 ja 2	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 1	Pos 2 ja 3	Reaalservituut	Teeservituudi seadmise vajadus juurdepääsu tagamiseks planeeritavatele kinnistutele
Pos 2	Pos 1 ja 3	Reaalservituut	Teeservituudi seadmise vajadus juurdepääsu tagamiseks planeeritavatele kinnistutele

### 3.9. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Katastritoimingud – ümberkruntimine.
2. Tehnovõrkude, tee ja parkimisala projekteerimine ja ehitamine.
3. Vajalike servituutide seadmine.
4. Kortermajade projekteerimine ja ehitus.
5. Kasutuslubade taotlemine iga kortermaja eraldi, eeldusel et kommunikatsioonid on välja ehitatud.

Planeeringu elluviimine toimub etappide kaupa, kus korterelamud ja nende teenindamiseks vajalikud kommunikatsioonid, parkimiskohad jms rajatakse järkjärgult arvestades reaalseid vajadusi.

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson