

Tellija: MUHU VALLAVALITSUS  
Algataja: MUHU VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: [klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@klotoid.ee)

MTR majandustegevustead:

- Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
- Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
- Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
- Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist .....

Planeerija: Pille Hein .....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 16  
joonised 6

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

#### 1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus
- 1.6 Kontaktvööndi analüüs

#### 2 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
  - 2.2.1 Maleva ehitusõigus
  - 2.2.2 Raunmäe ehitusõigus
- 2.3 Juurdepääs ja parkimine
- 2.4 Piirded
- 2.5 Haljastus

#### 3 TEHNOVÕRGUD

- 3.1 Veevarustus
- 3.2 Kanalisatsioon
- 3.3 Sademeveekanaliseerimine
- 3.4 Elekter
- 3.5 Soojavarustus
- 3.6 Side

#### 4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

#### 5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 5.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 5.2 Tuleohutus
- 5.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

#### 6 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

## JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:5000	leht 1
Kontaktvööndi keem M 1:5000	leht 2
Tugiplaan M 1:500	leht 3
Kruntimise skeem M 1:2000	leht 4
Hoonestuse joonis M 1:500	leht 5
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 6

## LISAD

# MUHU VALLAS LIIVA KÜLAS MALEVA JA RAUNMÄE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERINGU

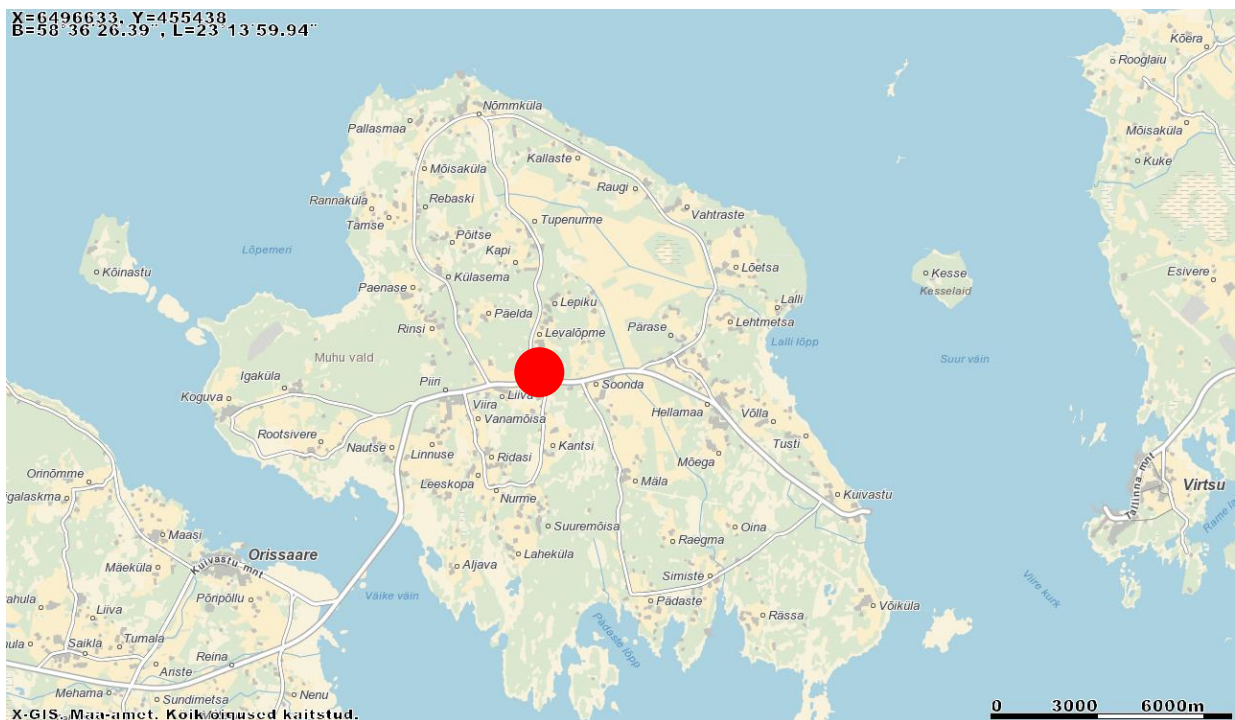
## S E L E T U S K I R I

### 1. LÄHTESITUATSIOON

#### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Muhu vallas Liiva külas Liiva – Nõmmküla riigitee ääres.

Planeeritava ala suurus on ca 2,7 ha.



 planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk

Vastavalt Muhu Vallavolikogu 11.10.2017 otsusele nr 233 on planeeringu eesmärk Liiva keskuse ettevõtlusala laiendamine. Maleva ja Raunmäe kinnistud soovitakse arendada välja kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete ning majutushoonete maana. Vajadus Liiva küla ettevõtlusala laiendada tuleb asjaolust, et viimaste aastatega on Liiva küla oluliselt arenenud ning on tekkinud suur puudus nii kaubandus- kui teeninduspindadest.

Planeeringu koostamise projektijuht on Klotoid OÜ teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik Indrek Himmist. Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo planeerija Pille Hein.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma Klotoid OÜ projektbüroo vastutav arhitekt

Andri Põrk Klotoid OÜ teede projekteerimise pädev isik

Ivi Arop Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik

Jaan Sõmmer Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3 Lähtematerjalid

- Muhu Vallavolikogu 11.10.2017 otsus nr 233 detailplaneeringu algatamise kohta
- Muhu valla üldplaneering kehtestatud 17.10.2008 Muhu Vallavolikogu määrusega nr 29
- Liiva keskuse projekteerimistööd ehitusprojekt (Klotoid OÜ töö nr 441017)
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 106-17-G, detsember 2017)
- AS Telia Eesti poolt 02.04.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29968512
- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus poolt 20.03.2018 väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT487SM
- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus poolt 02.05.2019 väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT792SM
- Elektrilevi OÜ poolt 06.03.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 308598
- AS Kuressaare Veevärk poolt 20.11.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 2587
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringu ala asub Liiva küla keskuses Liiva – Nõmmküla riigitee ääres.

Mõlemad kinnistud on hoonestamata.

Juurdepääs kinnistutele on olemasolevate mahaõitute kaudu Liiva – Nõmmküla teelt.

Planeeritavaid krunte läbivad mitmed sidekaablid ja 0,4 kV õhuliin. Paralleelselt Liiva – Nõmmküla maateega paikneb ELASA optiline kaabel.

Maleva kinnistu on enamuses kaetud metsaalaga, põhiliseks puuliigiks on mänd. Raunmäe kinnistul on suures osas haritav maa kõlvik, mis praeguseks hetkeks on kasutusest väljas.

Muhu valla üldplaneeringuga ei ole planeeringualale reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtfunktsiooni. Raunmäe maaüksus asub osaliselt väärtuslikul põllumaal, mis tuleks vastavalt Muhu valla üldplaneeringule hoida üldjuhul hoonestamata ja kasutuses põllumajandusliku maana. Muhu Vallavolikogu on algatanud uue üldplaneeringu koostamise, kus nähakse nimetatud maaüksusele ette keskuse maa juhtfunktsiooni määramist.

## 1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 05.03.2018	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Maleva mü	Muhu vald	1,09 ha	Maatulundusmaa	47801:004:0469	2735934/27359
Raunmäe mü	Muhu vald	1,09 ha	Maatulundusmaa	47801:004:0510	3354634/

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb Liiva – Nõmmküla riigiteega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 0,4 kV õhuliin
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Siderajatise valdaja	Planeeringualal asuvad sidekaablid

tähistusele esitatavad nõuded“			
Ehitusseadustiku § 120 lg 4 ja kaitseministri 26.06.2015 määrus nr 16 "Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta"	Kogu planeeringuala	Kaitseministeerium	Detailplaneeringu ala asub riigikaitse ehitise Muhu linnaku piiranguvööndis.

## 1.6 Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Liiva küla keskses. Ala jääb Liiva – Nõmmküla maantee äärde ja Risti – Virtsu – Kuressaare maantee lähedusse. Planeeringualast lõuna poole jäävad erinevad kauplused (konsum, kalapood...), restoran, turu ala, väiketootmised (pagariäri, õlletööstus) ja teenindusettevõtted (juuksur jmt).

Läbi detailplaneeringu soovitakse pikendada Liiva keskuse äriala. Liiva küla edasist arengut silmas pidades on tegemist kõige perspektiivikama suunaga, kuhu ettevõtlusala laieneda saaks.

Muhu valla keskesse luuakse täiendavad võimalused tegeleda ettevõtluse ja väiketootmisega, mis toob kaasa töökohtade loomise ja majandusliku kasu. Ettevõtluseks paremate tingimuste loomine ja ettevõtluspotentsiaali kohapealne parem ärakasutamine aitab hoida elanike arvu stabiilsena ja kasvutrendis, tagab piirkonna jätkuva atraktiivsuse elukeskkonnana ja aitab kaasa tööst tingitud pendelrände vajaduse vähendamisele ning maandab maakonnasisese ääremaastumise riski.

Planeeringuala läbiv Liiva – Nõmmküla tee tagab hea ligipääsetavuse alale ning ala lähedusse jääv Liiva keskus soosib äriala laiendamist.

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringualale on kavandatud Liiva keskuse äriala laiendamine.

Maleva krundi planeerimisel on lähtud, et territoorium peab toimima hakkama koos Maleva krundi kõrval asuva olemasoleva ja lähitulevikus rajatava Liiva keskuse alaga. Lähtuvalt sellest, on parkimisala planeeritud loogilise jätkuna Maleva kinnistust lõunas asuva Raunmäe (47801:001:0770) maaüksusele rajatavale parklale. Sellest tingituna jaguneb hoonestusala kaheks, üks osa Liiva – Nõmmküla tee ääres (sõiduteest minimaalselt 13 m) ja teine osa kinnistu idaosas. Hoonestuse sellisel paigutamisel tekib hoonete vahele kompaktne sisehoov, mida saab kasutada parkimiseks ning ajutiselt laotade või ürituste korraldamiseks. Maleva krundile võib rajada kaks suuremat või 5 väiksemat äri- või tootmishoonet. Tootmisettevõtteks on lubatud rajada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire. Parkimisala on kavandatud hoonestusalade vahele loogilise jätkuna Liiva keskuse parkimisele.

Raunmäe krundile on planeeritud üks kahekorruseline hoone. Hoonesse on kavandatud majutus ja bürooruumid.

## 2.1 Krundijaotus

Seoses ringristmiku planeerimisega eraldatakse Raunmäe, Maleva ja Villemi maaüksustest krundid teemaa jaoks. Kruntide nimetused on tinglikud ja täpsustuvad katastriüksuste moodustamise käigus. Käesoleva planeeringuga Villemi maaüksusele ehitusõigust ei määrata.

Tabel 3

Planeeringujärgsed krundid			
Krundi nimetus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Katastri sihtotstarve
Maleva	1,06 ha	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa	Ärimaa Tootmismaa
Raunmäe	1,04 ha	Majutushoone maa Büroohoone maa	Ärimaa
Liiva –Nõmmküla tee 1	474 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa ala	Transpordimaa
Liiva –Nõmmküla tee 2	365 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa ala	Transpordimaa
Liiva –Nõmmküla tee 3	80 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa ala	Transpordimaa
Villemi mü	1,69 ha		Maatulundusmaa

## 2.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on antud hoonestusalad ja hoonestuse skeemil on näidatud hoonete ja parkimisalade üks võimalikest lahendusest.

### 2.2.1 Maleva

Krundi pindala: 1,06 ha  
 Krundi kasutamise sihtotstarve: Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa  
 Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa  
 Lubatud hoonete maks. arv krundil: 5

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1300 m <sup>2</sup> (maantee äärne) + 2300 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. korruselisus	2
Hoone lubatud maks. kõrgus	9,0 m
Harjajoon	paralleelne Liiva – Nõmmküla teega
Katusekalle	0-15° või 35-45°
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud on kasutada algupäraseid jäljendavaid materjale.

Hoonestatavale ala ning parkla alale jäävad sidekaablid ja õhuliin tuleb ümber tõsta. Ümber tõstmine leppida kokku kaabli valdajaga (Elektrilevi OÜ, Telia). Täpne kaablite asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

### 2.2.2 Raunmäe

Krundi pindala:	1,04 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Majutushoone maa Büroohoone maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1900 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. korruselisus	2
Hoone lubatud maks. kõrgus	9,0 m
Harjajoon	paralleelne või risti Liiva – Nõmmküla teega
Katusekalle	0-15° või 35-45°
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

### 2.2.3 Liiva – Nõmmküla tee 1

Krundi pindala:	474 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

### 2.2.4 Liiva – Nõmmküla tee 2

Krundi pindala:	365 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

### 2.2.5 Liiva – Nõmmküla tee 3

Krundi pindala:	80 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

### 2.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsu tee mõlemale kinnistule on kavandatud Liiva – Nõmmküla teelt. Liikluse rahustamiseks on valitud lahenduseks neljajaruline ringristmik. Nimetatud ringristmiku kaudu on planeeritud nii sisse- kui väljasõit planeeritavatele kruntidele. Lisaks on Maleva krundil eelnevalt Liiva keskuse ehitusprojekti raames projekteeritud üks mahasõit, see mahasõit on projekteeritud ühesuunalisena ja väljasõiduna kruntidelt.

Olemasoleva kõnnitee jätkuna on planeeritava ala piires kavandatud maantee äärde kõnnitee. Kõnnitee paigutamisel on lähtutud Maanteede projekteerimismuudatuste Tabel 7.5. Maleva krundil on kergliiklustee kaugus maantee teekatte servast 5,0 m ja Raunmäe krundil 28,8 m.

Võttes aluseks EVS 843:2016 Linnatänavad p 7.2.2 „Nähtavuskaugus ristmikel“ on planeeringu Põhijoonisele markeeritud nähtavuskolmnurgad eelnevalt projekteeritud ristmikule ja planeeritud ringristmikule. Ringristmiku nähtavuskolmnurkade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 Joonis 7.5 ja Joonis 7.6 ning Tabel 7.4. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Põõsaste kõrgus ei tohi ületada 0,4 m ja puude võrad tuleb kärpida nii, et need ei takistaks nähtavust. Sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 m sõidutee pinnast ja bussijuhi silma arvutuslik kõrgus on 2,05 m sõidutee pinnast.

Parklate lahendused joonistel on tinglikud. Maleva krundi parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.1, aluseks on võetud tööstusettevõtte ja ladu ning asukohaks valitud väikeelamute ala. Maleva krundi parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud, et planeeritud parkla on jätkuks Liiva keskuse parklale ning parkimisalasad hakatakse kasutama ühisena. Maleva krundile on planeeringuga kavandatud 50 sõiduauto kohta.

Raunmäe krundile parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.1, aluseks on võetud koolituskeskus, ühiselamu ning asukohaks valitud väikeelamute ala. Arvutuslikuks parkimiskohtade arvuks on 54 sõiduauto kohta, planeeringuga on kavandatud 48 sõiduauto kohta ja 2 bussi kohta.

Parklate asukohti võib parkimisala ja hoonestusala piires muuta.

### 2.4 Piirded

Piirded võib rajada Maleva mü ja Villemi mü ning Maleva mü ja Jaani mü vahelise piiri äärde.

Raunmäe krundil võib piirded rajada Raunmäe mü ning Äрма mü, Kivistiku mü ja Nahaparkija mü vahelise piiri äärde.

Piirete lahendus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga. Soovituslikult lahendada piirded haljastusega (näit. hekk).

## 2.5 Haljastus

Haljasalad on joonistel markeeritud roheline värviga.

Hoonete lähedusse ja parklasse kavandatud haljasaartele rajada nn linnatüüpi madalamat kõrghaljastust, ülejäänud aladele võiks rajada kõrgemat kõrghaljastust ja põõsshaljastust.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhitud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

## 3 TEHNOVÕRGUD

### 3.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 20.11.2018 väljastanud tehnilised tingimused Liiva küla Maleva ja Raunmäe maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks.

Tehnilistes tingimustes on, et ühisveevärgiga on võimalik liituda Vana-Liiva teel paiknevalt veetorult PE63. Samalt torult on tehtud liitumine Liiva kauplusele ja käesoleva töö koostamise ajal rajatavale Liiva keskusele. Lähim veetoru asub planeeritavast Maleva krundist lõunapool asuval Raunmäe 47801:001:0770 maaüksusel.

Liiva küla veevärgi torustike hüdraulilised arvutused puuduvad. Samas on ilma arvutusteta näha, et tarbimise tipptunnil ei ole vooluhulk piisav. Seega ei saa tagada vajalikku vooluhulka planeeritavates hoonetes. Lisaks ei ole puurimismeetodil toru paigaldamine võimalik Konsumi ja Liiva kaupluse kinnistutel ning Risti – Virtsu – Kuivastu - Kuressaare tee maa-alal.

Läbirääkimiste tulemusena Muhu Vallavalitsuse, AS Kuressaare Veevärgi ja planeerijate vahel otstati, et planeeritava arendustegevuse varustamiseks ühisveevärgiga võimalik Muhu valla üldplaneeringuga kavandatud perspektiivse puurkaevu kaudu. Puurkaev käesoleva töö koostamise ajal ei ole veel rajatud.

Kui arendustegevus planeeritavatel maaüksustel algab enne nimetatud puurkaevu rajamist, tuleb mõlemale kinnistule rajada individuaalsed puurkaevud.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 2 on puurkaevu sanitaarkaitseala 50 m.

Puurkaevu kavandatav maksimaalne veetarbimine ööpäevas on alla 10 m<sup>3</sup> ning mõlemal kinnistul kasutatakse vett kuni 50 inimese vajaduseks.

Lähtudes Veeseaduse § 28 p 4 lg 1 teeb käesolev planeering ettepaneku taotleda mõlema planeeritud puurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamist 50 meetrit 10 meetrini puurkaevust.

Olemasoleva ja planeeritud tegevusega ei kaasne reostusohu põhja- ja pinnaseveele.

Põhjavee tarbimist ei kavandata määral, mis võiks põhjustada naaberkinnistute kaevude veetaseme märgatavat langust.

Joonisel näidatud puurkaevude asukohad ja perspektiivsete veetorustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

### 3.2 Kanalisatsioon:

AS Kuressaare Veevärk on 20.11.2018 väljastanud tehnilised tingimused Liiva küla Maleva ja Raunmäe maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühiskanalisatsiooniga liitumine planeeritud kanalisatsiooni kontrollkaevu K101 kaudu. Kaevu ja torustike asukohad näidatud joonistel.

Lisaks on kavandatud perspektiivne kanalisatsiooniühendus üle Raunmäe krundi Ärma maaüksuseni.

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

### 3.3 Sademeveekanaliseatsioon

Katuse ja teede sademeveed immutatakse pinnasesse. Selleks projekteerida ja rajada haljasaladele sademevee immutusplokid. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse.

Plokkide arv ja asukohad määrata projekteerimise staadiumis. Plokkid võib vastavalt tootja poolt väljastatud juhenditele asetada üksteise peale.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja teemaale ei ole lubatud.

Täpsed lahendused antakse konkreetse hoone või rajatise ehitusprojektiga. Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.

Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“.

### 3.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 06.03.2018 väljastanud tehnilised tingimused nr. 308598.

Orienteeruvad arvutuslikud peakaitsmed on Raunmäe krundil ca 355 A ja Maleva krundil 400 A.

Kruntide toide on kavandatud 0,4 kV kaablilt toitega Liiva keskuse projektiga projekteeritud alajaamast.

Liitumiskilpide ja kaablite asukohad joonisel on tinglikud. Projekteerimise käigus anda liitumiskilpide täpsed asukohad (kas hoones sees või väljas), oluline on tagada kilbile juurdepääs. Planeeritud kaablite asukohta võib projekteerimise käigus muuta.

Maleva krundi läbiv 0,4 kV õhuliin on kavandatud teisaldada maakaablist. Täpne lahendus anda projekteerimise staadiumis.

### 3.5 Soojavarustus

Hoonete küte lahendada elektri baasil näiteks soojuspumpadega.

### 3.6 Side

AS Telia Eesti on 02.04.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29968512 ning Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus on 02.05.2019 väljastanud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT792SM.

Mõlema sideettevõtte poolt pakutavat kaabelside ühenduse lahendust on kaalutud. Maanteeamet ei luba sidekaableid teemaasse paigaldada ja käesoleva töö koostamise ajal ei ole leitud alternatiivseid võimalusi kaabelside rajamiseks Maleva ja Raunmäe kruntideni.

Sideühendused lahendatakse projekteerimise staadiumis kas õhukaudu leviva sidega või otsitakse kaabelside valdajatega uusi lahendusi kaabelside ühenduse rajamiseks.

Planeeritava ringristmiku alla jäävad AS Telia Eesti kuuluvad siderajatised on planeeritud ringi tõsta (Tehnovõrkude joonis leht 6).

Teede alla jääv ELASA kaabel kaitsta toruga.

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

## 4 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 4 Servituutide vajadused

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Maleva mü	Kauba mü 47801:001:0732	Reaalservituut	Planeeritud ühine väljasõidutee	Laius ca 4,5 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud perspektiivne 10 kV elektrikaabel ning teisaldatav 0,4 kV kaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Raunmäe	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon ja sidekapp	1 m mõlemal pool siderajatist
10 Risti – Virtsu - Kuivastu - Kuressaare tee 47801:004:0462	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
21151 Liiva-Nõmmküla tee 47801:004:0463	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool siderajatist
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektrikaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist

	Veetorstiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Kanaliseerimis- torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Kauba mü 47801:001:0732	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektrikaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Raunmäe mü 47801:001:0770	Tuletõrje veetoru valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tuletõrje veetoru	2 m mõlemal pool tuletõrje veetoru
	Kanaliseerimis- torustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitoru	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Pendu mü 47801:004:0333	Maleva	Juurdepääsutee servituut	Planeeritud juurdepääs Pendu maaüksusele	Tee laius ca 6 m
Jaani mü 47801:004:0334	Maleva	Juurdepääsutee servituut	Planeeritud juurdepääs Jaani maaüksusele	Tee laius ca 6 m
Villemi mü 47801:004:0365	Maleva	Juurdepääsutee servituut	Planeeritud juurdepääs Villemi maaüksusele	Tee laius ca 6 m

## 5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 5.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

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

- Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval 21151 Liiva – Nõmmküla tee teelõigul on 2017 aasta loenduse tulemuste järgi 165 sõidukit ööpäeva

Liikluspiirang planeeringualaga piirneval 21151 Liiva – Nõmmküla tee teelõigul on 50 km/h. Eluhooneid planeeringuga kavandatud ei ole.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuvaaba kattega.

Planeeringualaga piirneval kõrvalmaanteel on suhteliselt väike liiklussagedus ja kiiruspiirang 50 km/h ning lähtuvalt sellest ei tekita maantee müra täiendavaid häiringuid ning ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

- 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.
- Jäätmete äravedu korraldada vastavalt Muhu Vallavolikogu 19.05.2014 määrusele nr 16 „Muhu ja Ida-Saaremaa valdade ühine jäätmehoolduseeskiri“

## 5.2 Tuleohutus

Planeeritud Maleva krundi hooned kuuluvad IV kasutusviisiga hoonete klassi ja Raunmäe krundi planeeritud hoone II kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse iga hoonete ehitusprojektiga.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hooned projekteerida tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga 800 m<sup>2</sup>. Sellisel juhul on välise kustutusvee normvooluhulk II kasutusviisiga hoonetel (Raunmäe) 10 l/s 3 tunni jooksul ja IV kasutusviisiga hoonetel (Maleva) 20 l/s 3 tunni jooksul. EVS 812-6 järgi võib uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini. Lähtuvalt sellest on maksimaalne vajalik veekogus 72 m<sup>3</sup>.

Lähimad tuletõrje veevõtukohtad asuvad Raunmäe krundi hoonestusest ca 240 m ja Maleva krundi hoonestusest ca 130 m kaugusel Liiva konsumi juures (maht 300 m<sup>3</sup>) ja Raunmäe krundi hoonestusest ca 250 m ja Maleva krundi hoonestusest ca 100 m kaugusel Trassi kinnistul (4x25 m<sup>3</sup>). Täiendavalt on planeeritud Trassi kinnistul olevatest mahutitest torustikuga teine veevõtukoht Raunmäe krundi lõuna osasse Liiva – Nõmmküla tee äärde.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

## 5.3 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 eksploatatsioonil tuleb tagada:

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

## 6 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide sihtotstarbe muutmisele ning planeeritud ehitiste rajamisele.
- Ehitistele ehitusloa väljastamise tingimuseks on, et ehitusluba taotleva ehitise kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud.
- Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja ristmikud ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja.
- Tehnorajatiste edasise haldamise korraldab samuti piirkonna arendaja.
- Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.
- Kaitseministeeriumile tuleb esitada kooskõlastamiseks kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndis kavandatavad ehitusloa eelnõud või nende puudumisel ehitamise teatised.