



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](mailto:vald@muhu.ee), +372 453 0672

Huvitatud isik: Matthew J. J. Gale, volitatud isik Gaily Paju  
Pärna, Paenase küla, Muhu vald, Saare maakond  
94753. [pajugaily@gmail.com](mailto:pajugaily@gmail.com), +372 508 6438

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

MUHU VALD PAENASE KÜLA  
**RUKKISAADU KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 02-21-DP  
Algatatud 15.04.2021 otsusega nr 171

Planeeringu koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad  
Versiooni kuupäev: 22.12.2022

KURESSAARE 2022

## Sisukord

1	Seletuskiri .....	4
1.1	Lähtesituatsioon .....	4
1.2	Planeeringu koostamise alused .....	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	4
2	Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
2.1	Asukoht .....	5
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....	6
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	7
2.4.1	Alal olevad kitsendused: .....	7
3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	7
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng .....	7
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+ .....	7
3.1.2	Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ .....	7
3.1.3	Planeeringu vastavus üldplaneeringule .....	9
3.2	Projekteerimispõhimõtted .....	10
3.2.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel .....	10
3.3	Juurdepääs ja parkimine .....	11
3.4	Piirded, haljastus ja heakord .....	12
3.5	Keskonnakaitselised tingimused .....	13
3.6	Kuritegevuse riskide ennetamine .....	13
3.7	Tuleohutusnõuded .....	14
4	Tehnovõrkude lahendus .....	14
4.1	Elektrivarustus .....	14
4.2	Sidevarustus .....	15
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	15
4.4	Sademevesi .....	15
4.5	Soojavarustus .....	16
5	Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused .....	16
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	16
7	Kruntide ehitusõigus .....	18

## Joonised

DP1	Asukoha skeem	
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnoõrkudega Illustratsioon	M 1:500

# 1 Seletuskiri

## 1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Paenase küla Rukkisaadu katastriüksuse detailplaneering  
Huvitatud isik: Matthew John Jesias Gale, volitatud esindaja Gaily Paju  
Planeeritava maaüksuse omanik: Matthew John Jesias Gale  
Planeeringuala suurus: ca 5,45 ha

## 1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (27.01.2021);
3. Muhu Vallavolikogu 15.04.2021 otsus nr 171 „Paenase küla Rukkisaadu katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

## 1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Muhu Vallavolikogu 15.04.2021 otsus nr 171 „Paenase küla Rukkisaadu katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmise“ lähteseisukohad (lisa 1) ja keskkonnamõtju eelhinnang (lisa 2);
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 133-21-G (13.11.2021);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (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. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
16. 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“;
17. Muhu Vallavolikogu 17.05.2018 määrus nr 12 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Muhu vallas“;

18. Muhu Vallavolikogu 14.12.2022 määrus nr 20 "Muhu valla jäätmehoolduseeskiri";
19. Saare maakonnaplaneering 2030+;
20. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
21. Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48 kehtestatud „Muhu valla üldplaneering“;
22. Transpordiameti 19.05.2021 kiri nr 7.1-2/21/10125-2 „Seisukohtade väljastamine Rukkisaadu katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks“;
23. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

## 2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Muhu vallas Paenase külas asuv Rukkisaadu (katastritunnus 47801:001:0702, registriosa nr 13796050) katastriüksus (vt Joonis 1). Rukkisaadu katastriüksuse pindala on 24.04.2022 seisuga 5,45 ha ning maaüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb Paenase külas paiknevate Kaerasaadu (katastritunnus 47801:001:0701, registriosa nr 2072534, sihtotstarve 100% elamumaa), Uus-lvardi (katastritunnus 47801:002:0293, registriosa nr 1839634, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Kullerkupu (katastritunnus 47801:002:0034, registriosa nr 1894334, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Pärna (katastritunnus 47801:001:0928, registriosa nr 2587334, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Ristiküla (katastritunnus 47801:002:0203, registriosa nr 1829434, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksustega ning Külasepa külas paiknevate Mihkli (katastritunnus 47801:002:0262, registriosa nr 1919034, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Ennukopli (katastritunnus 47801:001:0390, registriosa nr 4076234, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja 21149 Viira-Nõmmküla tee (katastritunnus 47801:002:0370, registriosa nr 13802250, sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksustega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, 2022)

## 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Rukkisaadu katastriüksus Paenase külas. Kinnisasja keskosas paikneb olemasolev ehtisregistrisse kandmata ligikaudu 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga hoone. Ehtisregistri andmetel kinnisasjal olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Planeeritava ala puhul on valdavalt tegemist metsamaaga (männik) ning vähesel määral loodusliku lagealaga kinnisasja edelanurgas. Teostatud on harvendusraie. Maapinna reljeef on tasane, pinnast tõstetud ei ole. Olemasolev juurdepääs piirnevalt avalikult kasutatavalt teelt on Rukkisaadu kinnisasjal üle sellega piirneva Mihkli katastriüksuse. Planeeringualaga piirnevatest maaüksustest on hoonestatud Kaerasaadu (EHR andmetel elamu, abihoone, kelder) ning Pärna (EHR andmetel suvemaja, abihoone, ja registrisse kandmata hoone).

## 2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt metsa majandamiseks ja osaliselt ärimaaks (hoonestusalad).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljapool, jääb metsamajandusega seotud piirkonnaks ja arendustegevusi ei planeerita;

- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (puhkemajade püstitamine) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

## 2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Address	Omanik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Rukkisaadu	Matthew John Jesias Gale	5,45 ha	Maatulundusmaa 100%	47801:001:0702	13796050

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

### 2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, 30 m äärmise sõiduraja servast;
2. Elektrienergia maakaabelliin 1 m kaabli teljest.

## 3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkemajade rajamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine osaliselt ärimaaks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

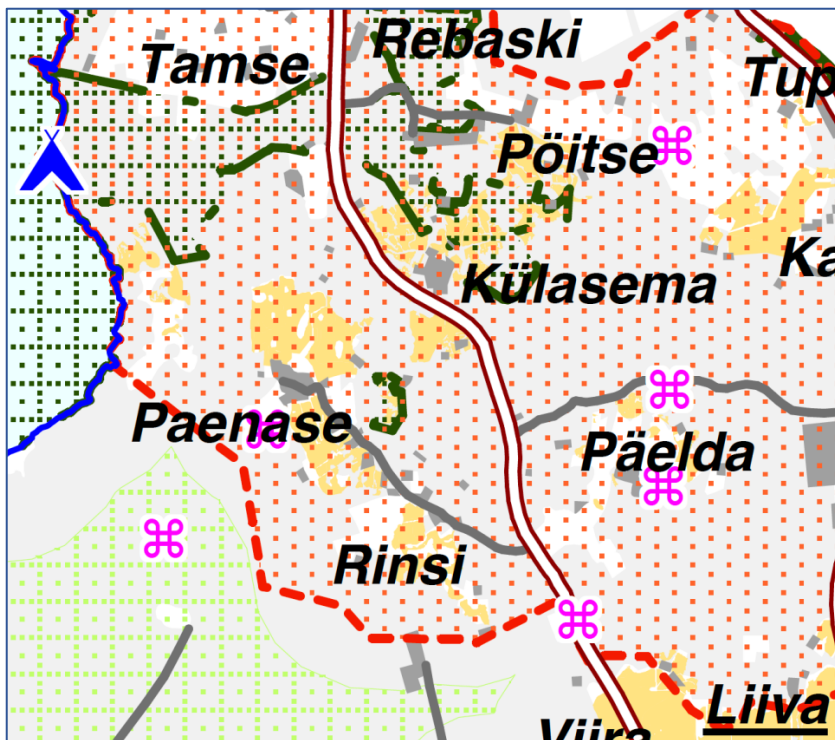
### 3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

#### 3.1.1 Saare maakonnaplaneering 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.

#### 3.1.2 Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub planeeritav ala maakondliku tähtsusega Põhja-Muhu väärtuslike maastike alal (vt Joonis 2). Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

1. 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.
2. Hoida tuleb traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teede võrgustik ja maastiku väikeelemendid).
3. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul tuleb eelistada olemasolevaid trasse / koridore, -teid, pinnasteid elektriliine, õhuliinidele eelistada maakaableid.
4. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivi-hunnikud, endised talukohad kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub üksnes üldplaneeringu alusel.

Rukkisaadu katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatavad tegevused ei ole vastuolus teemaplaneeringu kohaste tingimustega väärtuslike maastike säilitamiseks, kuna alal ei asu pärandkooslusi ega põllumajanduslikult kasutatavat maad; puhkemajade rajamisega kavandatud asukohta järgitakse üldjoontes piirkonna asustumustrit ning külastruktuuri, kasutatakse olemasolevat/väljakujunenud teedevõrgustikku, eelistades kommunikatsioonide kavandamisel võimalusel olemasolevaid trasse, elektrivarustus kavandatakse maakaabliga; alal ei ole teadaolevalt säilitamisele kuuluvaid maastikulisi väikevorme ning ei kavandata kompaktse hoonestusega ala.

### 3.1.3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Muhu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 48 kehtestatud Muhu valla üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*).

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala olemasoleval põllu/-metsandusmaa (haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, muu maa) alal. Planeeritavale alale üldplaneeringus juhtotstarvet määratud ei ole. Alad, kus ehitustegevus on lubatud, kuid ei ole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Maakasutus- ja ehitustegevusel tuleb lähtuda ala terviklikkusest – uued hooned peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega ning ehituspärandiga. Hoonete laiendamisel, rajamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele piirkonnale miljöösse (hoonestuse mahud, üldilme, materjalikasutus, haljastus, piirded jne). Hoonestuse, sh õuema planeerimisel tuleb arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jms). Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvete juhtimine naaberkiinnistule, valguse varjamine õuealal jne). Juurdepääs tuleb lahendada eelkõige olemasolevate teede kaudu. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega. Piirded teede ääres tuleb rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiretena. Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast. Suurim lubatud kõrgus kiviaial on kuni 1,2 meetrit. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetsetes asukohtades 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.

Metsa majandamisel (raie, hooldus) tuleb tundlike alade (elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad) vahetus läheduses muuhulgas arvestada esteetilise elukeskkonna tagamise eesmärgiga. Raied planeerida maastikku sobitatud lankidena, vältides suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist, et tagada asula või ehitiste kaitse õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamine või metsatulekahju leviku tõkestamine. Arvestada tuleb pärandkultuuriobjektidega, säilitada külateed ja rajad heas seisukorras.

Üldplaneeringu kohaselt on kogu Muhu saar miljööväärtuslik ala, mille säilitamiseks on ehitustegevusel vajalik arvestada väljakujunenud ajaloolise asustusmustriga ning ehituspärandi traditsioonidega – hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelise paigutusega, hoonete arhitektuurilise ilmega. Samuti tuleb säilitada Muhule iseloomulikud jooned – kitsad ja looklevad külateed, kiviaiad ja ajalooline kõrghaljastus. Hoonestamisel tuleb eelistada traditsiooniliste materjalide kasutamist, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi

traditsioone, tagab esteetilise ühtsuse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid pigem kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

**Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Muhu valla üldplaneeringus toodud põhimõtetega.**

### 3.2 Projekteerimispõhimõtted

Planeeritavale krundile on lubatud ehitada kuni kaheksa hoonet detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladele (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Hooned rajatakse 1-korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 5 m. Maksimaalne ehitisealune pind on lubatud kuni 320 m<sup>2</sup>.

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.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 3,5 m laiune kruusakattega hoonestusalasid ühendav juurdepääsutee.

Kavandatava kruusakattega juurdepääsutee minimaalne teekatte laius peab olema 3,5 meetrit. Juurdepääsutee kavandatakse valdavas osas olemasoleva pinnastee asukohale. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Hoonete nr 2 ja nr 7 juurde toimub juurdepääs üksnes mööda jalgrada. Kõrghaljastus metsamaal tuleb maksimaalselt säilitada. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

#### 3.2.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 30-45° , lubatud on viil- või kelpkatuste rajamine, lubatud materjalid – pilliroog, puitsindel, katuseplekk, katusekivi;
2. Hoonete korruselisus – 1;
3. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
1. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, puitsindel ja katusekivid katustel, lisaks lubatud looduslähedastes värvitoonides (nt pruun jmt) katusepleki kasutus; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes. Seinte välisviimistlusel tuleb eelistada looduslikku kivi või laudvoodrit või tahatud palki või käsitsi kooritud palki. Keelatud on freesitud ümarpalgist hooned ning imiteerivate materjalide kasutamine. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad;
4. Aknaraamid ja ukсед: puit, puit-alumiinium, plastik;
5. Nähtav sokliosa: looduslik kivi, betoon, krohv;
6. Piirdeaiad: Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud

aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast. Suurim lubatud kõrgus kiviaial on kuni 1,2 meetrit. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetses 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;

7. Alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada üksnes käesolevas detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Sealjuures tuleb jälgida, et kruntide hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda 320 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs üle eraomandis olevate Mihkli ja Kaerasaadu kinnisasjade mööda mitteavalikku Kaerasaadu teed (tee nr 4780289). Mahasõit riigimaanteelt nr 21149 on olemasolev. Juurdepääsutee kasutamiseks seatakse nimetatud kinnisasjadele juurdepääsuservituut Rukkisaadu kinnistu kasuks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 21149 Viira-Nõmmküla km 3,97-4,15, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on Transpordiameti 19.05.2021 toodud seisukoha nr 7.1-2/21/10125-2 kohaselt 203 autot.

Avalikult kasutatavalt teelt kuni hoonestusaladeni nähakse ette juurdepääs mööda kavandatavat min 3,5 meetri laiust kruusakattega teed üle eraomandis oleva Mihkli ja Kaerasaadu kinnisasja. Planeeritav hoonestusalasid ühendav juurdepääsutee on valdavas osas kavandatud olemasoleva pinnastee asemele. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Vajadusel rajada ehitatava tee servadesse kraavitus. Sissesõidutee peab olema aastaringiselt läbitav. Parkimine planeeritavatel kruntidel toimub hoonestusalal kruusakattega platsidel. Hoonetele nr 2 ja nr 7 toimub juurdepääs üksnes mööda jalgrada. Kavandatavate juurdepääsuteede ligikaudsed asukohad on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“, lõplik juurdepääsutee ja parkimisalade asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Planeeritav maaüksus paikneb osaliselt riigimaantee kaitsevööndis, kus on vastavalt kehtivale EhS § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1 keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lõikele 3. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigimaantee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse

korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Käesoleva detailplaneeringu mahus ei kavandata hoonestust riigimaantee kaitsevööndisse.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Seega peab riigimaanteelt mahasõidul arvestama nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

### 3.4 Piirded, haljastus ja heakord

Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast. Suurim lubatud kõrgus kiviaial on kuni 1,2 meetrit. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetses 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-ametis valdavalt 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 juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus.

Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Sealjuures tuleb arvestada, et kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Muhu vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee vahetusse lähedusse kavandatavate parkimisalade serva paigaldatakse jäätmete sorteeritud kogumiseks vastavad prügikonteinerid. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Maapinna reljeef on tasane. Igale hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Kruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teealale.

### 3.5 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitse ja muinsuskaitse all olevad objektid.

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 keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev **keskkonnamõju** võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Muhu vallas kehtivatele nõuetele.

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.

Kavandatud puhkemajade ning planeeringuala läheduses paiknevate majapidamiste vahele jääb metsaga kaetud ala, mistõttu puhkemajadest lähtuv müra ja muud võimalikud häiringud üldjuhul eeldatavalt ei ületa planeeringuala piire ega mõjuta lähiümbruses elavate inimeste elukvaliteeti.

Planeeringualal kasvab Metsaportaali andmetel valdavalt ca 50+ aasta vanune männipuistu (sinilille ja kastikuloo kasvukohatüübid). Alustaimestik on varjutuse tõttu pigem liigivaene. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis.

### 3.6 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.

Sissemurdmise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone 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.

### 3.7 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on lubatud TP-3. Ehitiste kasutamise liigitus tulenevalt tuleohutusest on puhkemajadel II kasutusviis. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavale alale, juurdepääsutee ning kavandatava puurkaevu vahetusse lähedusse, on kavandatud min 72 m<sup>3</sup> suurune maa-alune tuletõrjervee mahuti (vt ligikaudne asukoht jooniselt nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“). Veevõtukohani peab olema tagatud avatud juurdepääs. Juurdepääsutee rajamisel peab arvestama päästetehnika manööverdamise vajadusega: tee kandevõime 26 000 kg, pööderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrje varustus projekteerida lähtuvalt Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusele nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Hoonetesse paigaldada automaatne tulekustutussüsteem, juhul kui puudub võimalus välise kustutusveega varustamiseks. Täpne tuletõrje veevarustuse lahendada iga hoone edasise projekteerimise käigus.

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

## 4 Tehnoorkude lahendus

### 4.1 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasolevast elektrienergia liitumiskilbist nr LK186920. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“ on näidatud olemasoleva elektrienergia liitumiskilbi asukoht koos olemasoleva elektrienergia maakaabelliiniga riigimaantee servas ning planeeritavate elektrienergia maakaabelliinide asukohad. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav.

Elektrivarustus on kavandatud lahendada 0,4 kV madalpinge maakaabelliini abil (vt ligikaudne asukoht Joonis DP3). Liitumispunktist edasi peab arendaja ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Kavandatavate maakaabelliinide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

## 4.2 Sidevarustus

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

## 4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide **veevarustus** lahendatakse juurdepääsutee vahetusse lähedusse rajatava puurkaevu baasil, mille hooldusala on 10 m. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Muhu Vallavalitsusele.

Planeeringuala paikneb täies ulatuses kaitsmata põhjaveega alal. Planeeritava krundi **reoveekanaliseerimise** tarbeks on planeeringualale kavandatud bioloogiline omapuhasti koos imbväljakuga (kuja 10m, kokku heitvee pinnasesse immutamise keeluala 60m veehaardest) (vt ligikaudne torustiku asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“) krundi keskossa juurdepääsutee vahetusse lähedusse. Reovete kanaliseerimiseks kavandatakse osaliselt survekanalisatsioon koos pumplaga ning osaliselt iseoolne kanalisatsioon. Omapuhasti lõplik asukoht täpsustub tehnilise eriprojektiga. Maaüksusele püstitatavad hooned leiavad kasutust aastaringelt, seega on soovitatav rajada bioloogiline omapuhasti. Tingimused omapuhasti ja imbsüsteemi rajamiseks on tagatud- imbväljaku kuja 10 m ja kaugus joogiveekaevudest vähemalt 60 m.

Vastavalt „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale Muhu vallas“ tuleb omapuhasti projektile lisada hüdrogeoloogilise uuringu tegemise õigust omava isiku poolt koostatud eksperthinnang, mis omakorda sisaldab:

1. vastavat litsentsi omava spetsialisti poolt koostatud kinnistu geodeetilist alusplaani maapinna kõrgusandmetega;
2. hinnangut kinnistu geoloogilise sobivuse kohta omapuhasti rajamiseks;
3. hinnangut põhjavee kaitstuse ja kõrguse kohta;
4. hinnangut omapuhasti parimale võimalikule asukohale (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes).

## 4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele,

juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel maapinna tõstmine.

Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

#### 4.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid ainult hoonestusaladele või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

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

## 5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Reaalservituut (juurdepääs)	Mihkli	Rukkisaadu
2	Reaalservituut (juurdepääs)	Kaerasaadu	Rukkisaadu
3	Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabelliin)	Rukkisaadu	Elektrilevi OÜ

Tabel 2. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

## 6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.

2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
3. Juurdepääsuteede rajamine, sh riigimaanteelt mahasõidul nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine.
4. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.
5. Hoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
6. Hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
7. Hoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

## 7 Kruntide ehitusõigus

POS1 (Rukkisaadu):

- |  |  |
|--|--|
| - Maksimaalne ehitisealune pind krundil:             | 320 m <sup>2</sup> ;                       |
| - Hoonete arv krundil:                               | 8 <sup>1</sup> hoonet                      |
| - Hoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: | 5 m;                                       |
| - Krundi sihtotstarve:                               | maatulundusmaa M 80%,<br>ärimaa Ä 20%      |
| - Krundi kasutusotstarve:                            | metsamaa MM 80%<br>majutushoone maa ÄM 20% |

---

<sup>1</sup> Lisanduvad alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud.