

Lisa 2
Muhu Vallavolikogu 15.10.2020.a otsusele nr 144

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD		Kinnitatud Muhu Vallavolikogu otsusega nr 144, 15.oktoober 2020.a.													
DETAILPLANEERINGU NIMETUS	Rässa küla Haigru ja Lagemaa katastriüksuste detailplaneering														
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVIDATUD ISIK JA PLANEERITAV ALA	TAOTLEJA														
	Taotleja nimi	M.S.Holding OÜ													
	Isikukood/ registrikood	10646795													
	Aadress	Jahu 14-215, Tallinn, 10415, Harjumaa													
	esindaja	Sven Kotkas													
	e-post	svenkotkas@gmail.com													
	Telefon	5037394													
	PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:														
	Kinnistu(te) pindala	5,89	ha		m ²										
	Detailplaneeringuala pindala	4,7	ha		m ²										
DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:															
Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla, üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, katastriüksuste sihtotstarvete muutmine ärimaaks ja elamumaaks, 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.															
DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJALID	PLANEERITAVA ALA ASEND / OLEMASOLEV MAAKASUTUS:														
	Maaüksuse lähiaadress	Haigru													
		Lagemaa													
		Põllu													
	Katastriüksuste tunnused	4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	5	1	3
		4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	5	1	4
		4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	6	8	9

	Kinnistu numbrid	2	5	4	0	6	3	4
		2	5	4	0	7	3	4
		3	9	7	4	4	3	4
	Olemasolev sihtotstarve	Maatulundusmaa 100% (Haigru ja Lagemaa) Elamumaa 100% (Põllu)						
	GEODEETILINE ALUSPLAAN: puudub							
	GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub							
	OLEMASOLEV ÜLDPLANEERING: Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 17.10.2008.a määrusega nr 29							
	OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: Rassa küla Põllu detailplaneering ja Rassa küla Käometsa detailpaneering katastriüksuse 47801:008:0689 osas							
MENETLUSTINGIMUSED	ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV	Ei						
	EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE	Ei						
MAAKORRALDUSLIKUD JA EHTUSLIKUD NÕUDED	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS, KRUNTIDELE JUURDEPÄÄSUD JA KRUNTIDE TÄISEHITUS							
	Maaüksust ei krundita. Juurdepääsud ja hoonestusalad lahendatakse detailplaneeringuga.							
	KRUNTIDE SIHTOTSTARVE							
	Ärimaa ja elamumaa							
	HOONESTUSE PÕHIMÕTTED (LUBATUD EHTISTE ARV KRUNDIL, EHTISTEVAHELISED KUJAD, EHTISTE LUBATUD SUURIMAD EHTUSALASED PINNAD, TULEPÜSIVUSKLASS, KÕRGUSLIK SIDUMINE, LUBATUD SUURIM KÕRGUS, LAMMUTATAVAD EHTISED)							
	Hoonete suurim lubatud arv krundil 8 (Haigru) ja 4 (Lagemaa) Ehitistevahelised kujad lähtuvalt nõutavatest tuleohutuskujadest Hoonestus peab mahult ja asukohalt sobituma olemasolevasse keskkonda. Hoonestuse kavandamisel arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt). Lähtuda Muhu valla üldplaneeringu ptk 3 elamumaadele ja ptk 3.2. ärimaadele seatud maakasutus -ja ehitustingimustest.							
	HOONETE KORRUSELISUS							
	Kuni 2							

	HOONETE RÄÄSTAKÕRGUS, KATUSEKALDED JA –KATE, HARJAJOON, VÄLISVIIMISTLUS
	Hoonestus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda. Hoonete kõrgus võib olla kuni 7,5 m. Elamud ja kõrvalhooned (v.a garaažid ja kuurid) peavad olema viilkatusega, katusekaldega 37 kuni 45 kraadi. Põhjendatudkaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid. Detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldada ümbritsevat keskkonda ning analüüsida arhitektuurse lahenduse sobitumist väljakujunenud hoonestusega. Seletuskirjas anda arhitektuursed tingimused.
	SERVITUUDID
	Selgitada välja servituutide seadmise vajadus
	TEED
	Juurdepääs lahendada detailplaneeringuga
	PARKIMISTINGIMUSED
	Krundil
	HEAKORD JA HALJASTUS
	Lahendada detailplaneeringuga, arvestada olemasolevate maastikuelementidega ja nende täiendamisevajadustega.
INSENERVÕRKUDE RAJAMISE TINGIMUSED	VEEVARUSTUS
	Lahendada lokaalselt
	KANALISATSIOON
	Lahendada lokaalselt
	SADEVETE KANALISATSIOON
	Lahendada lokaalselt
	SOOJUSVARUSTUS
	Lahendada lokaalselt
	ELEKTER
	Liitumine võrguga
	SIDE
	Lahendada detailplaneeringuga
	MÄRKUSED: Detailplaneeringuga lahendatavate insenerkommunikatsioonide projekteerimistöde maht ei piirdu käesoleva detailplaneeringu planeeringuala piiridega ning võib vastavalt täiendavale

	kommunikatsioonide projekteerimise vajadusele suurenda ja haarata juurde kommunikatsioonid ka väljaspool planeeringuala piire.
ERITINGIMUSED JA TÄIENDAVID KOOSKÕLASTUSED	<p>Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.</p> <p>Planeeringulahendus ei tohi muuta Muhu Vallavolikogu 19.12.2008 otsusega nr 240 kehtestatud Räsna küla Põllu detailplaneeringu ja 19.12.2008 otsusega nr. 241 kehtestatud Räsna küla Käometsa detailplaneeringu põhilahendusi ja takistada nimetatud detailplaneeringute elluviimist.</p> <p>PLANEERING TULEB KOOSKÕLASTADA:</p> <p><input type="checkbox"/> Kaitseministeerium</p> <p><input type="checkbox"/> Keskkonnaamet</p> <p><input type="checkbox"/> Keskkonnaministeerium</p> <p><input type="checkbox"/> Lennuamet</p> <p><input type="checkbox"/> Maanteeamet</p> <p><input type="checkbox"/> Muinsuskaitseamet</p> <p><input type="checkbox"/> Politsei- ja Piirivalveamet</p> <p><input type="checkbox"/> Põllumajandusamet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Päästeamet</p> <p><input type="checkbox"/> Tehnilise Järelevalve Amet</p> <p><input type="checkbox"/> Terviseamet</p> <p><input type="checkbox"/> Veeteede Amet</p> <p>Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud, sh planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, naaberkinnisasjade omanikud ja tehnovõrkude valdajad.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise käigus fikseerida koostöö ja puudutatud isikute kaasamine</p>

**DETAILPLANEERINGU
VORMISTAMINE,
KOOSSEIS JA
SISUSTAMINE**

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda Riigihalduse ministri 17.10.2019.a. määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

DETAILPLANEERINGU GRAAFILINE OSA VORMISTADA MÕÕTKAVAS M 1:500 (Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.)

DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:

- SITUATSIOONI SKEEM, M 1:10 000
- GEODEETILINE ALUSPLAAN
- KRUNTIMISE SKEEM, võib olla vormistatud koos hoonestuse skeemiga
- PLANEERINGU PÕHIJONIS
- TEHNOVÕRKUDE JOONIS
- LIIKLUSSKEEM koos parkimisvõimaluste lahendamisega planeeringualal
- HEAKORRASTUS- JA HALJASTUSSKEEM (võib olla väljendatud põhijoonisel)
- KESKKONNAKAITSEABINÕUDE SKEEM (võib olla väljendatud ka seletuskirjas)
- VERTIKAALPLANEERINGUSKEEM
- TEEDE PÕIKLÕIGETE SKEEMID
- PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON
- ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUDATUSTE ETTEPANEK
- SELETUSKIRI

Detailplaneering peab sisaldama keskkonnamõjude analüüsi ning vajadusel tuleb seada negatiivsete mõjude leevendamiseks vastavad keskkonnatingimused. Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.

PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD	<p>Lisad sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Kui planeerimismenetluses viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne planeeringu juurde kuuluv lisa.</p>
DETAILPLANEERINGU ESITAMINE	<p>DETAILPLANEERING ESITADA MUHU VALLAVALITSUSELE</p> <p><input type="checkbox"/> IDEESTAADIUMIS (VÕI VASTAVALT ÕIGUSTE ÜLEANDMISE LEPINGULE)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> GEODEETILINE ALUSPLAAN, digitaalselt dgn/dwg formaadis CD/DVD'l</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu esitatakse digitaalselt Muhu Vallavalitsusele põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu koos kõikide vajalike lisadega esitatakse planeeringu kooskõlastamise korraldamiseks Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatult</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVALITSUSELE VASTUVÕTMISEKS, AVALIKUSTAMISEKS JA AVALIKUKS ARUTELUKS. Esitada paber kandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg formaadis.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVALITSUSELE KEHTESTAMISEKS Paber kandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt CD/DVD'l pdf, dgn/dwg formaadis kahes eksemplaris</p> <p>MÄRKUSED: Kõik digitaalselt esitatavad materjalid võib esitada eelnevalt ka e-posti teel meilile (maa@muhu.ee)</p>
TÄHTAJAD	<p>Vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõikele 2 tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.</p> <p>Seega tuleb lähteseisukohadele vastav detailplaneering esitada Muhu Vallavalitsusele menetlemiseks hiljemalt 15.10.2022.a. Vastasel juhul ei pruugi olla võimalik detailplaneeringu menetluse tähtaegne lõpule viimine, ning detailplaneeringu menetlus lõpetatakse</p>
	<p>Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks on sõlmitud haldusleping nr 30-DP151020, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.</p>
KOOSTAJA	<p>Tambet Tamm</p>

	maa- ja planeeringunõunik							
KUUPÄEV	1	5.	1	0.	2	0	2	0