**Lisa 2
Muhu Vallavalitsuse ......02.2023. a korraldusele nr ...**

|  |
| --- |
| **DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD** |
| **Detailplaneeringunimetus** | **Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneering**  |
| **Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja planeeritav ala**  | TAOTLEJA |
| Taotleja nimi | **Maarika Vaher** |
| Isikukood/ registrikood | 45006020276 |
| Aadress | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Kalevipoja põik 10-42, 13614 |
| e-post | maarikavaherile@gmail.com |
| Telefon | 5279372 |
| PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:  |
| Detailplaneeringuala pindala |  | ha | 18514 | m² |
| DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:  |
| Suvila ja abihoone rajamine ning selle võimaldamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ca 130 meetrini rannajoonest. |
| **Detailplaneeringu lähtematerjalid**  | PLANEERITAVA ALA ASEND / OLEMASOLEV MAAKASUTUS:  |
| Maaüksuste lähiaadressid | Merevälja |
| Katastriüksuste tunnus | 4 | 7 | 8 | 0 | 1 | : | 0 | 0 | 8 | : | 0 | 1 | 4 | 7 |
| Kinnistu numbrid | 2 | 0 | 3 | 1 | 5 | 3 | 4 |  |
| Olemasolev sihtotstarve | maatulundusmaa |
| GEODEETILINE ALUSPLAAN: puudub |
| GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub |
| OLEMASOLEV ÜLDPLANEERING: Muhu valla üldplaneering kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022.a otsusega nr 48 |
| OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: puudub |
| **MENETLUSTINGIMUSED** | ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV | jah |
| EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE | jah |
| **maakorralduslikud****ja ehituslikud nõuded**. | PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS, KRUNTIDE TÄISEHITUS  |
| Maaüksust ei krundita.  |
| KRUNTIDE SIHTOTSTARVE  |
| Elamumaa |
| HOONESTUSE KAVANDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED  |
| * Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud ajaloolist asustusmustrit – hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelist paigutust ning külatüüpi (sumb-, ahel-, rida-, hajaküla). Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.
* Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle.
* Seletuskirja koosseisus analüüsida kavandatud tegevuse vastavust eelnevates punktides väljatoodule.
* Hoonestuse (sh õuemaa) planeerimisel tuleb arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).
* Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvete juhtimine naaberkinnistule, valguse varjamine õuealal jne).
* Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, millele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringselt kasutatav juurdepääs.
* Katastriüksusel paikneb kohaliku tähtsusega põllumajandusmaa massiiv. Hoonestus kavandada põllumassiivi servaalale. Hoonete ja rajatiste, sh tee rajamisel, tuleb vältida põllumassiivi tükeldamist.
* Kavandatava uushoonestuse asukoht peab olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda üldjuhul ületada.
 |
| HOONETE KORRUSELISUS ja KÕRGUS |
| Kuni 2 korrust. Kõrgus kuni 9 m |
| ARHITEKTUURSED NÕUDED |
| Elamud ja abihooned (v.a garaažid, kuurid, kasvuhooned) tuleb rajada eelistatult viilkatusega (sh kelp- ja poolkelpkatusega). Elamute katusekalle peab olema üldjuhul vahemikus 30-45 kraadi. Katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega.Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist. |
| SERVITUUDID |
| Selgitada välja servituutide seadmise vajadus  |
| TEED  |
| Juurdepääs krundile kavandada Bukino teelt ( tee nr 4780237) eelistatult mööda olemasolevaid pinnasteid. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades vajadusel kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega.  |
| PARKIMISTINGIMUSED |
| Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel tegelikust vajadusest lähtuvalt. |
| HEAKORD, HALJASTUS, PIIRDED |
| * Detailplaneeringuga seada tingimuse heakorra tagamiseks
* Maksimaalselt säilitada kõrghaljastust
* Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaedadena või haljaspiiretena.
* Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali.
* Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetses asukohas olnud kõrgem kui 1,2 m.
* Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,6 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.
 |
|  | KESKKONNATINGIMUSED |
|  | Detailplaneering peab sisaldama keskkonnamõjude analüüsi ning vajadusel tuleb seada negatiivsete mõjude leevendamiseks vastavad keskkonnatingimused. |
| **Insenervõrkude rajamise tingimused** | VEEVARUSTUS |
| individuaalne puurkaev või liitumine Kuivastu Sadama veevärgiga. |
| KANALISATSIOON  |
| Lahendada lokaalselt. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. |
| SADEVETE KANALISATSIOON |
| Lahendada lokaalselt |
| SOOJUSVARUSTUS |
| Lahendada lokaalselt |
| ELEKTER |
| Lahendada vastavalt võrguettevõtte tehnilistele tingimustele |
| SIDE |
| Lahendada vastavalt vajadusele |
| **MÄRKUSED:**Detailplaneeringuga lahendatavate insenerkommunikatsioonide projekteerimistööde maht ei piirdu käesoleva detailplaneeringu planeeringuala piiridega ning võib vastavalt täiendavale kommunikatsioonide projekteerimise vajadusele suureneda ja haarata juurde kommunikatsioonid ka väljaspool planeeringuala piire. |
| **ERITINGIMUSED JA TÄIENDAVAD KOOSKÕLASTUSED** | Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.PLANEERING TULEB KOOSKÕLASTADA: KaitseministeeriumKeskkonnaamet  Keskkonnaministeerium Transpordiamet Muinsuskaitseamet  Politsei- ja Piirivalveamet Põllumajandus- ja Toiduamet Päästeamet  Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet TerviseametDetailplaneeringu 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.**Detailplaneeringu koostamise käigus fikseerida koostöö ja puudutatud isikute kaasamine** |
| **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 PLANEERINGU PÕHIJOONIS, hoonestuse skeem, tehnovõrkude planeering ja kitsendused LIIKLUSSKEEM koos parkimisvõimaluste lahendamisega planeeringualal (võib olla väljendatud põhijoonisel)HEAKORRASTUS- JA HALJASTUSSKEEM (võib olla väljendatud põhijoonisel)KESKKONNAKAITSEABINÕUDE SKEEM (võib olla väljendatud ka seletuskirjas)VERTIKAALPLANEERINGU SKEEM TEEDE PÕIKLÕIGETE SKEEMID PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUDATUSTE ETTEPANEK SELETUSKIRIDetailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga. |
| **PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD** | 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. Kui planeerimismenetluses sõlmitakse planeerimisseaduse § 130 või 131 alusel haldusleping või § 4 lõike 21 kohane leping, loetakse nimetatud lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks. |
| **DETAILPLANEERINGU ESITAMINE** | DETAILPLANEERING ESITADA MUHU VALLAVALITSUSELE GEODEETILINE ALUSPLAAN, digitaalselt dgn/dwg formaadisDetailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt Muhu Vallavalitsusele põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks.Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt ja 1 eksemplaris paberkandjal Muhu Vallavalitsusele avaliku väljapaneku korraldamiseks.Detailplaneeringu eelnõu koos kõikide vajalike lisadega esitatakse planeeringu kooskõlastamise korraldamiseks Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatultMUHU VALLAVOLIKOGULE VASTUVÕTMISEKS, AVALIKUSTAMISEKS JA AVALIKUKS ARUTELUKS. Esitada paberkandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg formaadis. NB materjalid peavad sisaldama ka planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni. MUHU VALLAVOLIKOGULE KEHTESTAMISEKS Paberkandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõueteleMÄRKUSED: Kõik digitaalselt esitatavad materjalid võib esitada eelnevalt ka e-posti teel meilile (maa@muhu.ee) |
| TÄHTAJAD | Vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõikele 2 tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.**Seega tuleb lähteseisukohadele vastav detailplaneering esitada Muhu Vallavalitsusele menetlemiseks hiljemalt 18.01.2025.a.** Vastasel juhul ei pruugi olla võimalik detailplaneeringu menetluse tähtaegne lõpule viimine ning detailplaneeringu menetlus lõpetatakse. |
|  | Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks on sõlmitud haldusleping nr 41-..............., milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.  |
| KOOSTAJA | Pille Tamm maa- ja planeeringunõunik |
| KUUPÄEV | **1** | **8.** | **0** | **1.** | **2** | **0** | **2** | **3** |