Lisa 1
Muhu Vallavolikogu xx.xx.2025. a otsuse nr…. juurde

|  |
| --- |
| **DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD** |
| **Detailplaneeringunimetus** | **Nõmmküla Kalatööstuse ja Toomu-Mihkli katastriüksuste detailplaneering**  |
| **Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja planeeritav ala**  | TAOTLEJA |
| Taotleja nimi | **Metron Invest OÜ** |
| Registrikood | 10806388 |
| Aadress | Hannula, Saverna küla, 63418 Kanepi vald, Põlva maakond |
| e-post | hannu@metron.ee |
| Telefon | +3725020451 |
| PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:  |
| Detailplaneeringuala pindala | Ca 8,3 | ha |  | m² |
| DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:  |
| Planeeringu eesmärgiks on elamute ja väikesadama rajamine.  |
| DETAILPLANEERINGU ALA |
|  |
| **Detailplaneeringu lähtematerjalid**  | PLANEERITAVA ALA ASEND / OLEMASOLEV MAAKASUTUS:  |
| Maaüksuste lähiaadressid | Kalatööstuse, Toomu-Mihkli, Toomu-Mihkli |
| Katastriüksuste tunnused | 47801:001:1200, 47801:001:1199, 47801:003:0460 |
| Kinnistu numbrid | 2560934, 2982234 |
| Olemasolev sihtotstarve | tootmismaa, maatulundusmaa |
| OLEMASOLEV ÜLDPLANEERING: Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 48 |
| OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: Muhu Vallavolikogu 19.06.2012. a otsusega nr 138 kehtestatud Nõmmküla küla Kalatööstuse ja Toomu-Mihkli maaüksuste detailplaneering |
| **MENETLUSTINGIMUSED** | ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV | jah |
| EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE | ei |
| **maakorralduslikud****ja ehituslikud nõuded** | PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS, KRUNTIDE TÄISEHITUS  |
| Planeeringualast moodustada kuni kaheksa krunti (1 sadamamaa krunt + elamumaa krundid). Planeeringuga tuleb leida optimaalne krundijaotus, mis võimaldaks keskkonda sobituva hoonestuse rajamist. Elamukruntide suurus peab olema vähemalt 1 ha. |
| KRUNTIDE SIHTOTSTARVE  |
| Elamumaa, tootmismaa, ärimaa. Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamumaale anda ühiskondlike ehitiste, äri- ja tootmismaa kõrvalsihtotstarbe nt puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte rajamiseks. Elamuga ühte kompleksi võib kuuluda ühiskondlik ehitis, äri- ja tootmise otstarbega ehitis, nt (era)lasteaed, puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõte (taluturism jms). Tegevusega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju keskkonnale. |
| 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. Arvestada tuleb vaateid merele ja merelt.
* Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Hooned hoonegrupis peavad moodustama ehitusliku ja visuaalse terviku. 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.
* Arvestada tuleb igas vanuses ja füüsiliste võimetega inimeste liikumisvajadusega (ligipääsetavus, takistustevaba liikumisteekond, mugavad ja ohutud lahendused jne)
* Sadamas peab olema tagatud päästetehnikaga juurdepääs, veeskamise ja ümberpööramise võimalus.
* Sadama maa-alale on lubatud rajada äri- ja tootmisüksusi, puhkeettevõtteid, sadamaehitisi, veeliiklusrajatisi ning sadama toimimiseks vajalikke ehitisi. Äri- ja tootmisüksuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate ja kavandatavate elamualade paiknemisega.
 |
| HOONETE KORRUSELISUS ja KÕRGUS |
| Elamud - kuni 2 korrust. Kõrgus kuni 9 m, abihooned elamutest madalamad. |
| 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 pigem 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 planeeringualale kavandada Seanina teelt. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades vajadusel kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Võimalusel kasutada uute juurdepääsuteede rajamiseks olemasolevaid teid ja radu.Tagatud peab olema juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega. |
| PARKIMISTINGIMUSED |
| Parkimine lahendada krundisiseselt tegelikust vajadusest lähtuvalt. |
| HEAKORD, HALJASTUS, PIIRDED |
| * Detailplaneeringuga seada tingimuse heakorra tagamiseks
* Maksimaalselt säilitada kõrghaljastust
* Raadata ei tohi rohkem kui 2000 m2 ehitusõigusega katastriüksusest.
* 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.
 |
| **MUUD TINGIMUSED** |  |
|  | Planeeringualal tuleb näidata avalik juurdepääs kallasrajale. Kallasrada ei tohi sulgeda ega tõkestada.Detailplaneering peab sisaldama planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude (sh majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude) analüüsi ning vajadusel tuleb seada negatiivsete mõjude leevendamiseks vastavad keskkonnatingimused.Detailplaneeringus käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele.Planeeringu kehtestamisel muutub kehtetuks sama ala osas varasemalt kehtestatud planeering. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et osaliselt kehtima jääv planeering oleks endiselt elluviidav. Tegevuste kavandamisel rannaaladel, sh sadamate arendus- ja süvendustöödel tuleb arvestada seni veel leidmata kultuuripärandiga ja selle säilimise tagamisega oma algsel asukohal. |
| **Insenervõrkude rajamise tingimused** | VEEVARUSTUS |
| Tagada olemasoleva rekonstrueeritava puurkaevu baasil. Põhjendatul juhtudel lubatud individuaalsed puurkaevud.Kui planeeringualal puudub standardile vastav tuletõrje veevõtukoht, on detailplaneeringu alusel hoonegrupi moodustamisel arendaja kohustus nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoha rajamine. Tuletõrje veevõtukoht antakse avalikku kasutusse. |
| KANALISATSIOON  |
| Lahendada lokaalselt. Planeeringuala paikneb valdavas ulatuses kaitsmata põhjaveega alal.Eelistatud ühise bioloogilise omapuhasti rajamine. Põhjendatud juhtudel lubatud ka individuaalsed biopuhastid või kinnised kogumismahutid. |
| 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. |
| **PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD** | Planeeringualal on varasemate uuringute tulemusel tuvastatud pinnasereostuse oht. Vajalik on läbi viia täiendavad pinnaseanalüüsid endise kütusehoidla läheduses, selgitamaks välja võimalik pinnasereostus ja reostuse ulatus. Proovid tuleb võtta intervallproovidena sügavuti kindla vahemaa tagant. Proovides analüüsida naftasaaduste (süsivesiku C10-C40 summa) ning fenoolide s.h kahealuseliste fenoolide sisaldust. Proovid tuleb võtta pädeva keskkonnaeksperdi poolt ning need tuleb analüüsida akrediteeritud laboris. Juhul kui tuvastatakse piirväärtusi ületav reostus, tuleb planeeringuga ette näha reostuse likvideerimine.Juhul kui kavandatakse omapuhasti heitvee immutamist pinnasesse tuleb hüdrogeoloogilise uuringu tegemise õigust omava isiku poolt koostada eksperthinnang, mis 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).Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid (ekspertiise, analüüse vms), siis tuleb need teha ja lisada planeeringu materjalide hulka.  |
| **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 Terviseamet Riigi Kaitseinvesteeringute KeskusDetailplaneeringu 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. Planeeringu koostamisse kaasatakse Maa- ja Ruumiamet vastavalt PlanS §76 lg 2.**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 lahenduse 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 ühes 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) |
| PLANEERINGU (DP) KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA JA TÄHTAJAD | etapp | aeg |
| DP eelhinnangu koostamine, lähteseisukohtade ja KSH algatamise vajalikkuse osas seisukohtade küsimine | veebruar – aprill 2025 |
| DP algatamine, KSH algatamata jätmine | aprill 2025 |
| DP lähteseisukohtade ning isikute ja asutuste esitatud ettepanekute avalikustamine Muhu valla veebilehel. | mai 2025 |
| DP eelnõu koostamine  | juuni–detsember 2025 |
| DP eelnõu avalik väljapanek (vähemalt 30 päeva) | jaanuar 2026 |
| DP eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu (45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu) | veebruar 2026 |
| DP kooskõlastamine ja arvamuste küsimine | märts-aprill 2026 |
| DP vastuvõtmine | mai 2026 |
| DP avalik väljapanek (vähemalt 30 päeva) | juuni 2026 |
| DP avalik arutelu | juuli 2026 |
| DP esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks | august 2026 |
| DP heakskiitmine | oktoober 2026 |
| DP kehtestamine | november 2026 |
| Detailplaneeringu koostamise ajakava on eelduslik. Lähtuda tuleb planeerimisseaduses sätestatud tähtaegadest ning menetlusetappidest. Vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõikele 2 tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. |
| Lepingud | Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks on sõlmitud haldusleping nr …………., milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.  |
| KOOSTAJA | Pille Tamm maa- ja planeeringuspetsialist |