


DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD					
DETAILPLANEERINGU NIMETUS	Nõmmküla Seanina detailplaneering				
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVIDATUD 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 8,4	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, Kullaranna
	Katastriüksuste tunnused	47801:001:1200, 47801:001:1199, 47801:003:0460, 47801:001:01201
	Kinnistu numbrid	2560934, 2982234
	Olemasolev sihtotstarve	tootmismaa, maatulundusmaa, ärimaa
	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). Lisaks on lubatud moodustada eraldi krundid teede ja tehnorajatiste tarbeks. Planeeringuga tuleb leida optimaalne krundijaotus, mis võimaldaks keskkonda sobituvat hoonestuse rajamist. Elamukruntide suurus peab olema vähemalt 1 ha. Planeeringus tuleb määrata suurim lubatud ehitisealune pind (hoone- või rajatisealune pind) arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust.	
	KRUNTIDE SIHTOTSTARVE	
	Elamumaa, tootmismaa, ärimaa, transpordimaa. Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamumaaale 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 väikeettevõtte (taluturism jms). Tegevusega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju keskkonnale.	
	HOONESTUSE KAVANDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	
	<ul style="list-style-type: none"> Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud ajaloolist asustustrüki – 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. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljösse 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 õuema) 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). • Planeeringus tuleb välja tuua kõik kavandatavad sadama rajatised (kai, slipp, rannakindlustus vm). • Planeeringulahendus ei tohi põhjustada häiringuid navigatsioonimärgi töös ega vähendada selle nähtavust. • Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, millele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringselt kasutatav juurdepääs. Nimetatud asjaoluga tuleb arvestada planeeringu elluviimiskava koostades. • Arvestada tuleb igas vanuses ja füüsiliste võimetega inimeste liikumisvajadusega (ligipääsetavus, takistuste vaba liikumisteed, 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.

	<p>Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga.</p> <p>Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid peavad pigem kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes.</p> <p>Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.</p>
	SERVITUUDID
	Selgitada välja servituutide seadmise vajadus
	TEED
	<p>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.</p> <p>Tagada juurdepääs kallasrajale, Sõo laurile kui ka mereäärsetele maaüksustele (Uueaia, Sadama, Seo ja Sõo) mööda olemasolevat ajaloolist teed.</p> <p>Avalikult kasutatava tee teenindamiseks on soovitatav moodustada eraldi katastriüksus.</p> <p>Tagatud peab olema eriotstarbeliste sõidukite juurdepääs hoonestusaladele.</p>
	PARKIMISTINGIMUSED
	Parkimine lahendada krundisiseseelt tegelikust vajadusest lähtuvalt.
	HEAKORD, HALJASTUS, PIIRDED
	<ul style="list-style-type: none"> • Detailplaneeringuga seada tingimuse heakorra tagamiseks. • Maksimaalselt säilitada kõrghaljastust. Hoonestusaladele on soovituslik kavandada täiendavat kõrghaljastust, mis pakuks tuulte eest varju. • 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 konkreetsetes asukohas olnud kõrgem kui 1,2 m.

	<ul style="list-style-type: none"> 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	
	<p>Planeeringualal tuleb näidata avalik juurdepääs kallasrajale. Kallasrada ei tohi sulgeda ega tõkestada.</p> <p><u>Detailplaneering peab sisaldama planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude (sh majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude) analüüsi ning vajadusel tuleb seada negatiivsete mõjude leevendamiseks vastavad vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.</u></p> <p>Detailplaneeringus käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele.</p> <p>Tegevuste kavandamisel rannaaladel, sh sadamate arendus- ja süvendustöödel tuleb arvestada seni veel leidmata kultuuripärandiga ja selle säilimise tagamisega oma algsel asukohal. Kaevetöödega seoses tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.</p>
INSENERVÕRKUDE RAJAMISE TINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS</p> <p>Tagada eelistatult uue, rajatava ühise puurkaevu baasil. Põhjendatud juhtudel lubatud individuaalsete puurkaevude rajamine või mitme ühispuurkaevu rajamine. Olemasolev puurkaev tuleb nõuetekohaselt tamponeerida.</p> <p>Kui planeeringualal puudub standardile vastav tuletõrje veevõtukoht, on detailplaneeringu alusel hoonegrupi moodustamisel arendaja kohustus nõuetele vastav tuletõrje veevõtukohta rajamine. Tuletõrje veevõtukoht antakse avalikku kasutusse.</p> <p>KANALISATSIOON</p> <p>Lahendada lokaalselt. Planeeringuala paikneb valdavas ulatuses kaitsmata põhjaveega alal.</p> <p>Eelistatud ühise bioloogilise omapuhasti rajamine. Põhjendatud juhtudel lubatud ka individuaalsed biopuhastid või kinnised kogumismahutid.</p> <p>SADEVETE KANALISATSIOON</p> <p>Lahendada lokaalselt</p> <p>SOOJUSVARUSTUS</p> <p>Lahendada lokaalselt</p> <p>ELEKTER</p> <p>Lahendada vastavalt võrguettevõtte tehnilistele tingimustele</p>

	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	<p>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 intervallproovidenä sūgavuti kindla vahemaa tagant. Proovides analüüsida naftasaaduste (sūsivesiku C₁₀-C₄₀ summa) ning fenoolide s.h kahealuseliste fenoolide sisaldust. Proovid tuleb võtta pädeva keskkonnaeksperti poolt ning need tuleb analüüsida akrediteeritud laboris. Juhul kui tuvastatakse piirväärtusi ületav reostus, tuleb planeeringuga ette näha reostuse likvideerimine.</p> <p>Juhul kui kavandatakse omapuhasti heitvee immutamist pinnasesse tuleb hūdrogeoloogilise uuringu tegemise õigust omava isiku poolt koostada ekspertiis, mis sisaldab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). <p>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.</p>
ERITINGIMUSED JA TÄIENDAVAD KOOSKÕLASTUSED	<p>Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.</p> <p>PLANEERING TULEB KOOSKÕLASTADA:</p> <p><input type="checkbox"/> Kaitseministeerium</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keskkonnaamet</p> <p><input type="checkbox"/> Keskkonnaministeerium</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Transpordiamet</p>

	<div><input checked="" type="checkbox"/> Muinsuskaitseamet</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Politsei- ja Piirivalveamet</div> <div><input type="checkbox"/> Põllumajandus- ja Toiduamet</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Päästeamet</div> <div><input type="checkbox"/> Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet</div> <div><input type="checkbox"/> Terviseamet</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus</div> <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>Planeeringu koostamisse kaasatakse Maa- ja Ruumiamet vastavalt PlanS §76 lg 2.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise käigus fikseerida koostöö ja puudutatud isikute kaasamine</p>
DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE, KOOSSEIS JA SISUSTAMINE	<p>Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.</p> <p>DETAILPLANEERINGU GRAAFILINE OSA VORMISTADA MÕÕTKAVAS M 1:500 (Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.)</p> <p>DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITADA:</p> <div><input checked="" type="checkbox"/> SITUATSIOONI SKEEM, M 1:10 000</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> GEODEETILINE ALUSPLAAN</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> KRUNTIMISE SKEEM</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGU PÕHIJONIS, hoonestuse skeem, tehnovõrkude planeering ja kitsendused</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> LIIKLUSSKEEM koos parkimisvõimaluste lahendamisega planeeringualal (võib olla väljendatud põhijoonisel)</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> HEAKORRASTUS- JA HALJASTUSSKEEM (võib olla väljendatud põhijoonisel)</div>

	<input checked="" type="checkbox"/> KESKKONNAKAITSEABINÕUDE SKEEM (võib olla väljendatud ka seletuskirjas) <input checked="" type="checkbox"/> VERTIKAALPLANEERINGU SKEEM <input checked="" type="checkbox"/> TEEDE PÕIKLÕIGETE SKEEMID <input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON <input checked="" type="checkbox"/> ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUDATUSTE ETTEPANEK <input checked="" type="checkbox"/> SELETUSKIRI <p>Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.</p>
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. Kui planeerimismenetluses sõlmitakse planeerimisseaduse § 130 või 131 alusel haldusleping või § 4 lõike 2¹ kohane leping, loetakse nimetatud lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks.</p>
DETAILPLANEERINGU ESITAMINE	<p>DETAILPLANEERING ESITADA MUHU VALLAVALITSUSELE</p> <input checked="" type="checkbox"/> GEODEETILINE ALUSPLAAN, digitaalselt dgn/dwg formaadis <input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt Muhu Vallavalitsusele lahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks. <input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt ja 1 eksemplaris paberkandjal Muhu Vallavalitsusele avaliku väljapaneku korraldamiseks. <input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu koos kõikide vajalike lisadega esitatakse planeeringu kooskõlastamise korraldamiseks Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatult. <input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVOLIKOGULE VASTUVÕTMISEKS, AVALIKUSTAMISEKS JA AVALIKUKS ARUTELUKS. Esitada

	<p>paberkandjal ühes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg formaadis. NB! Materjalid peavad sisaldama ka planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVOLIKOGULE KEHTESTAMISEKS</p> <p>Paberkandjal ühes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele</p> <p>MÄRKUSED: Kõik digitaalselt esitatavad materjalid võib esitada eelnevalt ka e-posti teel meilile (maa@muhu.ee)</p>	
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
	<p>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.</p>	

Lepingud	Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks on sõlmitud haldusleping nr 47-DP160425, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.
KOOSTAJA	Pille Tamm maa- ja planeeringuspetsialist