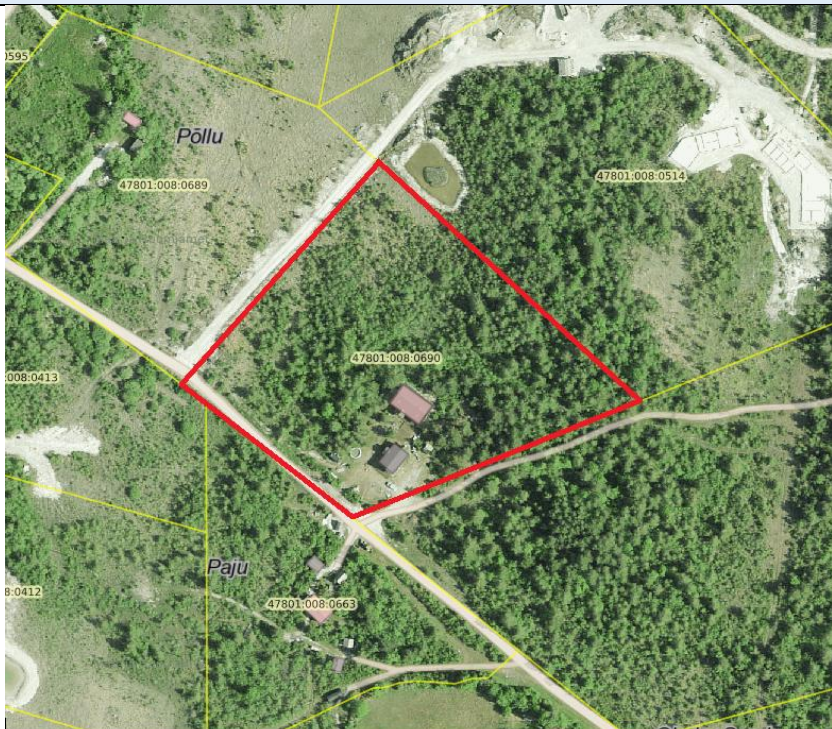


DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD				
DETAILPLANEERINGU NIMETUS	Rässa küla Põlluaia katastriüksuse detailplaneering			
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK JA PLANEERITAV ALA	TAOTLEJA			
	Taotleja nimi	HKM Majad OÜ		
	Registrikood	16010176		
	Aadress	Kadaka tee 5, Tallinn, Harjumaa 10621		
	e-post	hkm@mail.ee		
	Telefon	+37258515954		
	PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:			
	Detailplaneeringuala pindala	-	ha	12518
DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:				
Põlluaia katastriüksusele täiendava ehitusõiguse määramine. Lisaks olemasolevale hoonestusele soovitakse rajada veel kaks abihoonet ning muuta kanalisatsiooni lahendust.				
DETAILPLANEERINGU ALA				
 <p>— Planeeringuala</p>				

DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJALID	PLANEERITAVA ALA ASEND / OLEMASOLEV MAAKASUTUS:	
	Maaüksuste lähiaadressid	Põlluaia
	Katastriüksuste tunnused	47801:008:0690
	Kinnistu numbrid	3819334
	Olemaolev sihtotstarve	elamumaa
	OLEMASOLEV ÜLDPLANEERING: Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 48	
	OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: Muhu Vallavolikogu 18.08.2010. a otsusega nr 65 kehtestatud Rassa küla Põllu detailplaneering	
MENETLUSTINGIMUSED	ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV	Ei
	EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE	Ei
MAAKORRALDUSLIKUD JA EHTUSLIKUD NÕUDED	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS, KRUNTIDE TÄISEHITUS	
	Planeeringuala täiendavalt ei krundita. 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 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 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 asustumustrit – 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. Hooned hoonegrupis peavad moodustama ehitusliku ja visuaalse terviku. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle. 	

	<ul style="list-style-type: none"> 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).
	HOONETE KORRUSELISUS JA KÕRGUS
	Elamud - kuni 2 korrust. Kõrgus kuni 9 m, abihooned elamutest madalamad.
	ARHITEKTUURSED NÕUDED
	<p>Elamud ja abihooned (v.a garaažid, kuurid, kasvuhooned) tuleb rajada eelistatult viilkatusega (sh kelp- ja poolkelpkatusega). Elamute katusekalde peab olema üldjuhul vahemikus 35...45 kraadi. Katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega.</p> <p>Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohalikku ehituspärandit, 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
	Juurdepääs planeeringualale kavandada Rässa külateelt. Tagatud peab olema eriotstarbeliste sõidukite juurdepääs hoonestusaladele.
	PARKIMISTINGIMUSED
	Parkimine lahendada krundisisesele tegelikust vajadusest lähtuvalt.
	HEAKORD, HALJASTUS, PIIRDED
	<ul style="list-style-type: none"> Detailplaneeringuga seada tingimuse heakorra tagamiseks. Maksimaalselt säilitada kõrghaljastust. Raadata ei tohi rohkem kui 2000 m² ehitusõigusega katastriüksusest.

	<ul style="list-style-type: none"> • Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena 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. • 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><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>
INSENERVÕRKUDE RAJAMISE TINGIMUSED	<p>VEEVARUSTUS</p> <p>Tagada olemasoleva puurkaevu baasil.</p> <p>KANALISATSIOON</p> <p>Lahendada lokaalselt. Planeeringuala paikneb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Ühiskanaliseerimisega liitumise võimalus puudub.</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> <p>SIDE</p> <p>Lahendada vastavalt vajadusele</p> <p>MÄRKUSED:</p> <p>Detailplaneeringuga lahendatavate insenerkommunikatsioonide projekteerimistööde maht ei piirdu käesoleva detailplaneeringu planeeringuala piiridega ning võib vastavalt täiendavale kommunikatsioonide projekteerimise vajadusele suurendada ja haarata juurde kommunikatsioonid ka väljaspool planeeringuala piire.</p>

PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD	<p>Juhul kui kavandatakse omapuhasti heitvee immutamist pinnasesse tuleb hüdroteoloogilise uuringu tegemise õigust omava isiku poolt koostada eksperthinnang, 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 TÄIENDAVAL KOOSKÕLASTUSED	<p>Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.</p> <p>PLANEERING TULEB KOOSKÕLASTADA:</p> <table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kaitseministeerium</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Keskkonnaamet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Keskkonnaministeerium</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Transpordiamet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Muinsuskaitseamet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Politsei- ja Piirivalveamet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Põllumajandus- ja Toiduamet</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Päästeamet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Terviseamet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Maa- ja Ruumiamet</td></tr> </table> <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>	<input type="checkbox"/>	Kaitseministeerium	<input type="checkbox"/>	Keskkonnaamet	<input type="checkbox"/>	Keskkonnaministeerium	<input type="checkbox"/>	Transpordiamet	<input type="checkbox"/>	Muinsuskaitseamet	<input type="checkbox"/>	Politsei- ja Piirivalveamet	<input type="checkbox"/>	Põllumajandus- ja Toiduamet	<input checked="" type="checkbox"/>	Päästeamet	<input type="checkbox"/>	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet	<input type="checkbox"/>	Terviseamet	<input type="checkbox"/>	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	<input type="checkbox"/>	Maa- ja Ruumiamet
<input type="checkbox"/>	Kaitseministeerium																								
<input type="checkbox"/>	Keskkonnaamet																								
<input type="checkbox"/>	Keskkonnaministeerium																								
<input type="checkbox"/>	Transpordiamet																								
<input type="checkbox"/>	Muinsuskaitseamet																								
<input type="checkbox"/>	Politsei- ja Piirivalveamet																								
<input type="checkbox"/>	Põllumajandus- ja Toiduamet																								
<input checked="" type="checkbox"/>	Päästeamet																								
<input type="checkbox"/>	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet																								
<input type="checkbox"/>	Terviseamet																								
<input type="checkbox"/>	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus																								
<input type="checkbox"/>	Maa- ja Ruumiamet																								

	Detailplaneeringu koostamise käigus fikseerida koostöö ja puudutatud isikute kaasamine
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> <p><input checked="" type="checkbox"/> SITUATSIOONI SKEEM, M 1:10 000</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> GEODEETILINE ALUSPLAAN</p> <p><input type="checkbox"/> KRUNTIMISE SKEEM</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGU PÕHIJONIS, hoonestuse skeem, tehnovõrkude planeering ja kitsendused</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> LIIKLUSSKEEM koos parkimisvõimaluste lahendamisega planeeringualal (võib olla väljendatud põhijoonisel)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> HEAKORRASTUS- JA HALJASTUSSKEEM (võib olla väljendatud põhijoonisel)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> KESKKONNAKAITSEABINÕUDE SKEEM (võib olla väljendatud ka seletuskirjas)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> VERTIKAALPLANEERINGU SKEEM</p> <p><input type="checkbox"/> TEEDE PÕIKLÕIGETE SKEEMID</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON</p> <p><input type="checkbox"/> ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUDATUSTE ETTEPANEK</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SELETUSKIRI</p> <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	Lisad sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende

	<p>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> <p><input checked="" type="checkbox"/> GEODEETILINE ALUSPLAAN, digitaalselt dgn/dwg formaadis</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt Muhu Vallavalitsusele lahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks.</p> <p><input type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt ja 1 eksemplaris paberkandjal Muhu Vallavalitsusele avaliku väljapaneku korraldamiseks.</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 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 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 algatamine, lähteseisukohtade väljastamine	august 2025
	DP eelnõu koostamine	august–september 2025
	DP kooskõlastamine ja arvamuste küsimine	oktoober-november 2025
	DP vastuvõtmine	detsember 2025
	DP avalik väljapanek (vähemalt 14 päeva) ja avalik arutelu	jaanuar- veebruar 2026

Lisa 1

Muhu Vallavolikogu 6.08.2025. a otsuse nr 230 juurde

	DP kehtestamine	märts 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 48-DP060825, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.	
KOOSTAJA	Pille Tamm maa- ja planeeringuspetsialist	