

**MUHU VALLAVALITSUS**

**KORRALDUS**

Liiva 04. juuli 2023 nr 282

**Rässa küla Kopli katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine**

Muhu Vallavolikogu algatas 17.08.2022. a. otsusega nr 53 Rässa küla Kopli detailplaneeringu. Planeeringuala suurus on ca 13,51 ha ja hõlmab järgmisi Rässa külas asuvaid katastriüksusi:

Kopli (katastritunnus 47801:008:0746, sihtotstarve elamumaa, pindala 15361 m2);  
Kopliaia (katastritunnus 47801:008:0752, sihtotstarve elamumaa, pindala 15153 m2);  
Kopliveere (katastritunnus 47801:008:0751, sihtotstarve elamumaa, pindala 15336 m2);  
Koplimetsa (katastritunnus 47801:008:0750, sihtotstarve elamumaa, pindala 4,58 ha);  
Koplilahe (katastritunnus 47801:008:0749, sihtotstarve elamumaa, pindala 13674 m2);  
Koplikivi (katastritunnus 47801:008:0748, sihtotstarve elamumaa, pindala 13537 m2);  
Koplimäe (katastritunnus 47801:008:0747, sihtotstarve elamumaa, pindala 16281 m2)

Varasemalt on Muhu Vallavolikogu 30.05.2012. a otsusega nr 135 sama ala osas kehtestatud Rässa küla Kopli detailplaneering, mille eesmärgiks oli 7 elamukrundi moodustamine, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, teede ja tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine. Planeering on osaliselt ellu viidud – planeeringuala on krunditud, kuid planeeringujärgne hoonestus ja rajatised on rajamata.

Käesoleva detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on olemasoleva detailplaneeringu muutmine. Planeeringuga soovitakse täpsustada hoonestusalade asukohtasid, suurendada lubatud ehitusalust pinda ning muuta teede ja tehnovõrkude lahendust. Kruntide arvu ega kasutamise otstarbe muutmist ei kavandata.

Planeeringus on sätestatud projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus, seatud arhitektuursed tingimused, liikluskorralduse, piirete, haljastuse ja heakorra põhimõtted, keskkonnakaitselised tingimused, tuleohutusnõuded, servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ning kinnitatud planeeringu elluviimise kava.

Kopli detailplaneeringuga on kõikidele planeeringualasse jäävatele kinnistutele kavandatud hoonestuse rajamine. Igale krundile on kavandatud kuni kolm hoonet (põhihoone ja kaks kõrvalhoonet). Hoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind krundil on 500 m2. Varasemalt kehtestatud planeeringu kohaselt oli suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks 300 m2. Suurendatud on ka hoonete suurimat lubatud kõrgust (9 m põhihoonel ning 7 m abihoonel varasema 7,5 m asemel). Võrreldes varasemaga on erinevused ka hoonestusalade asukohtades ja suurustes. Õuealad on kavandatud kompaktsematena jättes hoonestusalade vahele suuremad vahemaad.

Võrreldes kehtiva planeeringulahendusega on uues detailplaneeringus muudetud tehnovõrkude lahendust. Varasemalt kavandati kogu planeeringuala veevarustus lahendada ühe ühis- ja ühe individuaalpuurkaevu abil, uues lahenduses kavandatakse igal kinnistule eraldi puurkaevu rajamist. Planeerimislahendus näeb ette biopuhasti rajamise Koplimetsa kinnistule ja kogumismahutite rajamise ülejäänud kuuele kinnistule. Varasem planeeringulahendus lubas biopuhastite rajamist kõikidele kinnistutele.

Muhu valla üldplaneeringuga ei ole planeeringualale reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtotstarvet. Vastavalt üldplaneeringule on aladel, kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus. Alal kehtib detailplaneering, millega on maaüksustele kavandatud elamute rajamine. Planeeringuala kasutusotstarvet ei muudeta ning see on kooskõlas üldplaneeringus sätestatud soovitusliku suunaga.

Üldplaneeringu kohaselt peavad uued hooned sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ning hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda väljakujunenud külatüübist. Rässa külasüdames esineb ridakülale omaseid tunnuseid, kus hoonestus asub tihedalt üksteise lähedal. Planeeringuala jääb Rässa külasüdamest eemale, kus asustus on hõredam. Hoonestuse kavandamisel on võetud aluseks ahelküla külatüüp, kus hoonestusalad paiknevad ühel pool külateed ja nende vahele jäävad heina- ja karjamaad, kadastikud ning looduslikud alad. Sama asustusmuster esineb Rässa külatee äärde jäävatel kinnistutel ja sama põhimõtet on järgitut planeeringualaga piirneva Käometsa katastriüksuse detailplaneeringus.

Planeeringuala asub Võiküla väärtuslike maastike alal, kus tuleb järgida üldplaneeringuga väärtuslike maastike säilitamiseks ja kaitseks sätestatud maakasutustingimusi.

Planeeringuala asub kogu ulatuses rohelise võrgustiku tuumalal. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Looduslike alade osatähtsus planeeringualal ei tohi langeda alla 90%.

Detailplaneeringuga on hoonestusalad, tehnovõrgud ja juurdepääsuteed planeeritud hajutatult võimaldades looduslike alade säilitamise ja ulukite vaba liikumise. Hoonestusalad on planeeritud kadastike, looduslike rohumaade ja metsaharvikutega vahelduvale maastikule vahemaadega ca 40-100 m. Võrgustiku terviklikkuse toimimise tagamiseks on planeeringus sätestatud, et kõrghaljastust hoonestusaladel võib likvideerida minimaalselt ja võrgustiku koridore läbi ei lõigata. Hoonestusalad on määratud suuremale alale kui 10% katastriüksusest eesmärgiga võimaldada valida hoonetele sobivaim asukoht looduses. Samas on planeeringus välja toodud, et hoonete, tehnovõrkude ja piirete täpne paigutus hoonestusaladel määratakse ehitusprojektiga lähtudes printsiibist, et rohelise võrgustiku sidusus katastriüksusel peab jääma 90%. Hoonestus on kavandatud hajutatult ja looduslike alade sidusus säilitatakse.

Planeeringu koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike ning rohelise võrgustiku kaitseks sätestatud tingimustega ning planeeringuga seatakse meetmed vajalike keskkonnatingimuste tagamiseks. Nii väärtuslike maastike kui rohelise võrgustiku säilimise vaates on uue planeeringulahenduse puhul tegemist parema lahendusega kui hetkel kehtivas detailplaneeringus.

Planeeringuala ei paikne ühelgi Natura 2000 võrgustiku alal ega kaitsealal, hoiualal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Võilaiu hoiuala) asub planeeringualast lõuna ja ida suunas. Hoiualale planeeringuga tegevusi ei kavandata.

Detailplaneeringu koostaja on DP Projektbüroo OÜ (Töö nr. 01-23-DP).

Päästeamet on oma 27.06.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/3445-4 kooskõlastanud Rässa küla Kopli detailplaneeringu tuleohutusosa.

Detailplaneering esitati arvamuse avaldamiseks naabermaaüksuste omanikele ja puudutatud isikutele, sealhulgas tehnovõrkude omanikele. Ettenähtud tähtaja jooksul kinnitas Maa-amet (planeeringualaga piirneva riigivara valitseja volitatud asutusena) 19.05.2023 kirjaga nr 6-3/22/13971-3, et nõustub planeeringulahendusega. Rohkem arvamusi ei laekunud.

Muhu Vallavalitsuse hinnangul vastab planeerimisseaduse kohaseks vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringu lahendus seaduste ja nende alusel antud õigusaktidega sätestatud nõuetele, vallavolikogu otsusega kinnitatud lähteseisukohtadele ning selle koostamisel on tehtud koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Kavandatav tegevus on kooskõlas Muhu valla üldplaneeringus sätestatud valla ruumilise arengu põhimõtetega.

Vallavalitsus märgib, et avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et Vallavalitsuse kaalutlusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Tuginedes planeerimisseaduse § 134 ja 135, Muhu Vallavolikogu 18. märtsi 2007. a otsusele nr 118 „Volituste andmine Vallavalitsusele detailplaneeringute vastuvõtmiseks“ ja eeltoodule, annab Muhu Vallavalitsus

**k o r r a l d u s e:**

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Rässa küla Kopli detailplaneering.

2. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 25.07.2023 – 08.08.2023 Muhu vallamajas, aadressiga Muhu vald Liiva küla Keskuse.

3. Avaldada teade avaliku väljapaneku kohta vähemalt ühes maakonnalehes, valla kodulehel ning Liiva küla teadetetahvlil.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest, esitades vaide Muhu Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu Kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/

Raido Liitmäe Ave Toomsalu

vallavanem vallasekretär