


DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD					
DETAILPLANEERINGU NIMETUS	Kuivastu küla Merevälja detailplaneering				
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK JA PLANEERITAV ALA	TAOTLEJA				
	Taotleja nimi	Maarika Vaher			
	Isikukood/ registrikood	<i>(varjatud AK)</i>			
	Aadress	<i>(varjatud AK)</i>			
	e-post	<i>(varjatud AK)</i>			
	Telefon	<i>(varjatud AK)</i>			
	PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:				
	Detailplaneeringuala pindala		ha	18514	m ²
	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:				
	Suvila ja abihoone rajamine ning selle võimaldamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ca 130 meetrini rannajoonest.				
DETAILPLANEERINGU ALA					
					
PLANEERITAVA ALA ASEND / OLEMASOLEV MAAKASUTUS:					

DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJALID	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 Planeeringuala piirneb Kuivastu sadamadetailplaneeringuga (kehtestatud 17. augustil 2022. a Muhu vallavolikogu otsusega nr 55).														
MENETLUSTINGIMUSED	ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV	jah													
	EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE	jah													
MAAKORRALDUSLIKUD JA EHITUSLIKUD NÕUDED	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS, KRUNTIDE TÄISEHITUS														
	Maaüksust ei krundita.														
	KRUNTIDE SIHTOTSTARVE														
	Elamumaa														
	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 miljösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. 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 naaberkindistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvete juhtimine naaberkindistule, valguse varjamine õuealal jne). 															

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Välisvalgustuse puhul tuleb vältida merele suunatud suure valgustugevusega laternate kasutamist.
	HOONETE KORRUSELISUS ja KÕRGUS
	Kuni 2 korrust. Kõrgus kuni 9 m
	ARHITEKTUURSED NÕUDED
	<p>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> <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 kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes.</p> <p>Ehitismaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.</p>
	SERVITUUDID
	Selgitada välja servituutide seadmise vajadus
	TEED
	<p>Detailplaneeringus kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.</p> <p>Juurdepääs krundile kavandada avalikus kasutuses olevalt Bukino teelt (tee nr 4780237) eelistatult mööda olemasolevaid teid. Eratee kasutamiseks näha ette servituudi seadmise vajadus. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades vajadusel kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi.</p> <p>Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Juurdepääsukaugus päästetehnikale peab olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust. Kavandatav juurdepääsutee peab võimaldama liiklemist päästetehnikal.</p>

	<p>Lähtudes kasutusel olevast tehnikast, peavad teed võimaldama sõitmist vähemalt 10 meetrit pikkadel, 4 meetrit kõrgetel ja 26 tonni kaaluvatel veoautodel, mille pöörderaadius on 10 meetrit.</p> <p>Detailplaneeringuga tagada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktile 10 kohane juurdepääs kallasrajale.</p>
	PARKIMISTINGIMUSED
	Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel tegelikust vajadusest lähtuvalt.
	HEAKORD, HALJASTUS, PIIRDED
	<ul style="list-style-type: none"> • Detailplaneeringuga seada tingimuse heakorra tagamiseks • Maksimaalselt säilitada kõrghaljastust • 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 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	
	<p>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.</p> <p>Detailplaneeringus käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paikneva Kuivastu sadama detailplaneeringu lahendusega.</p>
INSENERVÕRKUDE RAJAMISE TINGIMUSED	VEEVARUSTUS
	Lahendada lokaalselt (individuaalne puurkaev)
	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
	<p>MÄRKUSED:</p> <p>Detailplaneeringuga lahendatavate insenerkommunikatsioonide projekteerimistöde maht ei piirdu käesoleva detailplaneeringu planeeringuala piiridega ning võib vastavalt täiendavale kommunikatsioonide projekteerimise vajadusele suurenda ja haarata juurde kommunikatsioonid ka väljaspool planeeringuala piire.</p>
PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD	Planeeringu algatamise hetkel täiendavate uuringute vajadust ette ei nähta. 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	<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> <p><input type="checkbox"/> Muinsuskaitseamet</p> <p><input type="checkbox"/> Politsei- ja Piirivalveamet</p> <p><input type="checkbox"/> Põllumajandus- ja Toiduamet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Päästeamet</p> <p><input type="checkbox"/> Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet</p> <p><input type="checkbox"/> Terviseamet</p> <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. Planeeringu koostamisse kaasatakse Rahandusministeerium kui riigi eriplaneeringu koostamise korraldaja.</p>

	<p>Detailplaneeringu koostamise käigus fikseerida koostöö ja puudutatud isikute kaasamine</p>
<p>DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE, KOOSSEIS JA SISUSTAMINE</p>	<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 lahendamise plaaneringualal (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 type="checkbox"/> VERTIKAALPLANEERINGU SKEEM</p> <p><input type="checkbox"/> TEEDE PÕIKLÕIGETE SKEEMID</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON</p> <p><input checked="" 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 planeerimispehõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.</p>
<p>PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD</p>	<p>Lisad sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende</p>

	<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 põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt ja 1 eksemplaris paber kandjal 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 VALLAVOLIKOGULE VASTUVÕTMISEKS, AVALIKUSTAMISEKS JA AVALIKUKS ARUTELUKS. Esitada paber kandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg formaadis. NB materjalid peavad sisaldama ka planeeringulahenduse ruumilist illustratsiooni.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVOLIKOGULE KEHTESTAMISEKS Paber kandjal kahes 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 eelhindangu koostamine, lähteseisukohtade ja KSH algatamise vajalikkuse osas seisukohtade küsimine	detsember - veebruar 2023
	DP algatamine, KSH algatamata jätmine	märts 2023
	DP lähteseisukohtade ning isikute ja asutuste esitatud ettepanekute avalikustamine planeeringu koostamise korraldaja veebilehel.	märts 2023

	DP eelnõu koostamine	märts - juuni 2023
	DP eelnõu avalik väljapanek (vähemalt 30 päeva)	juuli 2023
	DP eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu (45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu)	august 2023
	DP kooskõlastamine ja arvamuse andmine	september - oktoober 2023
	DP vastuvõtmine	november 2023
	DP avalik väljapanek (vähemalt 30 päeva)	detsember 2023
	DP avalik arutelu	jaanuar 2024
	DP esitamine rahandusministeeriumile heakskiitmiseks	veebruar 2024
	DP heakskiitmine	aprill 2024
	DP kehtestamine	mai 2024
	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 44-DP150223, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.	
KOOSTAJA	Pille Tamm maa- ja planeeringuspetsialist	
KUUPÄEV	1 5. 0 3. 2 0 2 3	