

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD																					
DETAILPLANEERINGU NIMETUS	Rässa küla Kopli detailplaneering																				
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK JA PLANEERITAV ALA	TAOTLEJA																				
	Taotleja nimi							Kinema OÜ													
	Isikukood/ registrikood							10123689													
	Aadress							Kesk tee 23, Aaviku küla, Rae vald, Harjumaa													
	e-post							sven.kotkas@kinema.eu													
	Telefon							+372 5037394													
	PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:																				
	Detailplaneeringuala pindala							13,51		ha				m²							
	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:																				
	Olemasoleva detailplaneeringu lahenduse muutmine hoonestusalade asukohtade, lubatud ehitusaluse pinna ning teede ja tehnovõrkude lahenduste osas.																				
DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJALID	PLANEERITAVA ALA ASEND / OLEMASOLEV MAAKASUTUS:																				
	Maaüksuste lähiaadressid							Kopli, Kopliaia, Kopliveere, Koplimetsa, Koplilahe, Koplikivi ja Koplimäe													
	Katastriüksuste tunnused							4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	7	4	6
								4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	7	5	2
								4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	7	5	1
								4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	7	5	0
								4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	7	4	9
								4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	7	4	8
								4	7	8	0	1	:	0	0	8	:	0	7	4	7

	Kinnistu numbrid	2	1	8	0	3	0	5	0
		2	1	8	0	2	5	5	0
		2	1	8	0	2	6	5	0
		2	1	8	0	2	7	5	0
		2	9	0	0	0	3	4	
		2	1	8	0	2	8	5	0
		2	1	8	0	2	9	5	0
	Olemasolev sihtotstarve	elamumaa							
	GEODEETILINE ALUSPLAAN: puudub								
	GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL: puudub								
OLEMASOLEV ÜLDPLANEERING: Muhu valla üldplaneering kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022.a otsusega nr 48									
OLEMASOLEV DETAILPLANEERING: Rässa küla Kopli maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 30.05.2012.a. otsusega nr 135									
MENETLUSTINGIMUSED	ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV			ei					
	EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE			ei					
MAAKORRALDUSLIKUD JA EHTUSLIKUD NÕUDED	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS, KRUNTIDE TÄISEHITUS								
	Maaüksusi täiendavalt ei krundita. Vajadusel võib muuta olemasolevate kruntide omavahelisi piire või krunte liita. Looduslike alade osatähtsus katastriüksusel ei tohi langeda alla 90%.								
	KRUNTIDE SIHTOTSTARVE								
	Elamumaa								
	Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamumaale anda ühiskondlike ehitiste, äri- ja tootmismaa kõrvalsihtotstarbe nt puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte (taluturism jms) rajamiseks.								
	HOONESTUSE KAVANDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED								
<ul style="list-style-type: none">Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud ajaloolist asustusmustrit – hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelist paigutust ning külatüüpi (sumb-, ahel-, rida-,									

	<p>hajaküla). Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. 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). • Säilitada tuleb kiviaedadega ääristatud teede looklevus ja laius. • Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, millele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringselt kasutatav juurdepääs.
	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 miljöo 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 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>Juurdepäas kruntidele kavandada Rässa külateelt. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades vajadusel kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi.</p> <p>Tagatud peab olema juurdepäas eriotstarbeliste sõidukitega.</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 • Säilitamaks hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib rohelise võrgustiku koridori alal aiaga piirata üksnes õuema, kuid mitte üle 0,4 ha. • Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiiretena. • Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumistiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast. • Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumistiili ja materjali. • Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetsetes asukohtades 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.
	KESKKONNATINGIMUSED
	<p>Detailplaneering peab sisaldama keskkonnamõtjude analüüsi ning vajadusel tuleb seada negatiivsete mõjude leevendamiseks vastavad keskkonnatingimused.</p> <p>Säilima peab rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Looduslike alade osatähtsus katastriüksusel ei tohi langeda alla 90%. Säilitamaks hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib aiaga piirata üksnes õuema.</p>
	VEEVARUSTUS

INSENERVÕRKUDE RAJAMISE TINGIMUSED	Lahendada lokaalselt
	KANALISATSIOON
	Lahendada lokaalselt. Planeeringuala paikneb valdavas ulatuses kaitsmata põhjaveega alal
	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.
ERITINGIMUSED JA TÄIENDAVAD KOOSKÕLASTUSED	Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PLANEERING TULEB KOOSKÕLASTADA: <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 <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>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> <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, võib olla vormistatud koos hoonestuse skeemiga</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGU PÕHIJONIS, tehnovõrkude planeering ja kitsendused</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> HOONESTUSE SKEEM, võib olla koos planeeringujärgse kruntimise skeemiga</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 type="checkbox"/> VERTIKAALPLANEERINGUSKEEM</p> <p><input type="checkbox"/> TEEDE PÕIKLÕIGETE SKEEMID</p>

	<input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON <input type="checkbox"/> ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUDATUSTE ETTEPANEK <input checked="" type="checkbox"/> SELETUSKIRI Detailplaneeringu 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 2 ¹ kohane leping, loetakse nimetatud lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks.
DETAILPLANEERINGU ESITAMINE	DETAILPLANEERING ESITADA MUHU VALLAVALITSUSELE <input type="checkbox"/> IDEESTAADIUMIS (VÕI VASTAVALT ÕIGUSTE ÜLEANDMISE LEPINGULE) <input checked="" type="checkbox"/> GEODEETILINE ALUSPLAAN, digitaalselt dgn/dwg formaadis <input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitatakse digitaalselt Muhu Vallavalitsusele põhilahenduse läbivaatamiseks ja lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks. <input checked="" type="checkbox"/> Detailplaneeringu eelnõu koos kõikide vajalike lisadega esitatakse planeeringu kooskõlastamise korraldamiseks Vallavalitsusele digitaalselt allkirjastatult <input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVALITSUSELE VASTUVÕTMISEKS, AVALIKUSTAMISEKS JA AVALIKUKS ARUTELUKS. Esitada paber kandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg formaadis. <input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVOLIKOGULE KEHTESTAMISEKS Paber kandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg

	vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele									
	MÄRKUSED: Kõik digitaalselt esitatavad materjalid võib esitada eelnevalt ka e-posti teel meilile (maa@muhi.ee)									
TÄHTAJAD	Vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõikele 2 tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Seega tuleb lähteseisukohadele vastav detailplaneering esitada Muhi Vallavalitsusele menetlemiseks hiljemalt 17.08.2024.a. Vastasel juhul ei pruugi olla võimalik detailplaneeringu menetluse tähtaegne lõpule viimine ning detailplaneeringu menetlus lõpetatakse.									
	Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks on sõlmitud haldusleping nr 42-DP170822, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.									
KOOSTAJA	Pille Tamm maa- ja planeeringunõunik									
KUUPÄEV	1	7.	0	8.	2	0	2	2		