

Muhu Vallavalitsus

Muhu valla üldplaneering

Lähteseisukohad

Mai 2016

Sisukord:

1. Muhu valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ning planeeritav ala.....	2
2. Üldplaneeringu lähteseisukohad.....	2
3. Üldplaneeringu koostamisel teostatavad analüüsid ja teemajoonised.....	4
5. Üldplaneeringu protsess, selle ülesehitus ja orienteeruv ajakava.....	5

1. Muhu valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ning planeeritav ala

Muhu Vallavolikogu algatas 17.02.2016.a. otsusega nr 121 Muhu valla üldplaneeringu koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Üldplaneeringu peamiseks eesmärgiks on ehitusõiguse ja maakasutuse üldiste põhimõtete kaasajastamine kogu Muhu valla territooriumil.

Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Muhu valla territoorium (vt joonis 1).



Joonis 1 Muhu valla territooriumi asukohaskeem

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille eesmärgiks on keskkonnakaalutluste arvestamine üldplaneeringu koostamisel. KSH koostamisel selgitatakse, hinnatakse ja kirjeldatakse kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja peamisi alternatiivseid meetmeid, tegevusi ja ülesandeid, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi.

2. Üldplaneeringu lähteseisukohad

Hetkel kehtiv Muhu valla üldplaneering algatati Muhu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. aasta otsusega nr 33 ja kehtestati 17. aprilli 2008. aasta määrusega nr 29. Muhu Vallavolikogu 16.04.2014.a. otsusega nr 30 „Kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamine“ jõuti järeldusele, et

üldplaneering ei ole enam ajakohane ja tehti ettepanek algatada uue üldplaneeringu koostamine.

Üldplaneeringu analüüsimisel on jõutud järeldusele, et kuigi Muhu valla ruumilise arengu põhisuunad ei ole muutunud ning selle kavandamisel lähtutakse samadest üldpõhimõtetest, siis vajab planeering muutmist ja täiendamist, et suunata paremini valla arengut vastavalt sätestatud eesmärkidele. Üldplaneeringu rakendamisel on selgunud, et peamiselt ehitusvaldkonnas sätestatud piirangud on kohati liiga jäigad ning ei võimalda edukalt eesmärke täita. Samuti vajavad ülevaatamist mitmed praktika käigus välja tulnud kitsaskohad.

Üldplaneeringu ülesanded on toodud planeerimisseaduse § 75 lõikes 1. Vastavalt sama paragrahvi lõikele 2 lähtutakse üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist ning seega võivad planeeringu ülesanded planeeringu ja KSH koostamise käigus täpsustuda.

Muhu valla üldplaneeringu koostamise algetapis on selgunud järgmised teemad, mis eeldatavasti vajavad suuremat tähelepanu planeerimisprotsessi ja KSH läbiviimisel:

- Töötada välja maakasutus- ja ehitustingimused elamumaade arendamiseks, mis oleks aluseks detailplaneeringute koostamisele ning projekteerimistingimuste väljastamiseks ning vastaks tänapäevastele nõuetele
 - Töötada välja/ajakohastada üldised arhitektuursed tingimused ja põhimõtted
 - integreerida varasemas ehitusmääruses sätestatu üldplaneeringusse
 - eelistada energiat ja ressursi säästvaid Muhu saarele sobivaid lahendusi
 - täpsustada kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alade kasutustingimused
- Määrata miljööväärtslikud alad ja töötada välja nende kasutustingimused
 - Miljööväärtslike hoonestusalade täpsustamine
 - Täiendavate alade lisamise kaalumise (ei pea olema hoonestusala)
 - Koostamisel olevast miljööväärtslike külade teemaplaneeringust vajaliku info ületoomine ning maakasutus- ja arhitektuursete tingimuste väljatöötamine
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtude ülevaatamine.
 - Töötada välja kriteeriumid, mis ei koormaks liialt asustuse laienemist „loomulikul“ teel.
- Maakasutusfunktsioonide ülevaatamine ning täpsustamine, vajadusel uute alade lisamine.
- Energeetika temaatika lahtikirjutamine
 - Elektrivarustuse trasside reserveerimine
 - Erinevate taastuvenergialahenduste sobivuse hindamine ning vajadusel tingimuste seadmine.
- Väärtslike põllumajandusmaade üldiste tasakaalustavate meetmete määratlemine väärtslike põllumajandusmaade säilimiseks.
 - Kasutustingimuste seadmine ja väärtslike põllumajandusmaade täpsustamine
 - Võtta aluseks riiklikult koostatavad ettepanekud
 - Vältimaks vähemväärtslike põllumajandusmaade täisehitamist kaaluda põllualadele ehitamisele täiendavate tingimuste seadmist.
- Teedevõrgustiku vajaduste ülevaatamine
 - Teedevõrgu kujundamine ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine
 - Võimaliku püsiühenduse sillatrasside reserveerimine ja kasutustingimuste määramine
 - Näha ette täiendavad sõidu- ja kergliiklusteed teedevõrgustiku parendamiseks.

- Hinnata parklate laiendamise ja uute parklate rajamise vajadust ning vajadusel reserveerida parklate rajamiseks maa
- Määrata perspektiivselt avalikus kasutuses olevad teed
- Kohalike teede kaitsevööndite muutmine
- Korduva üleujutusala piiri ja ehituskeeluvööndi ülevaatamine ja vajadusel täpsustamine
- Puhke- ja virgestusalade, sh rannaalade, kasutamine ja kasutusele võtmine puhkealadena ning matkaradade kavandamine
 - Matkaradade võrgustiku rajamine ning selle kasutus- ja hoolduspõhimõtete väljatöötamine
 - Avalike supelrandade määramine ja kasutustingimuste seadmine (sh juurdepääsude ning parkimisalade kavandamine)
 - Kallasrajale juurdepääsutingimuste määramine
 - Ajalooliste lautrikohtade ja paadisildade asukohtade täpsustamine
- Töötada välja strateegia tuletõrje veevõtukohtade normikohaseks määramiseks ja väljaehitamiseks
- Müra normtasemete kategooriate määramine
- Helikopteriplatside asukohta ülevaatamine ja täpsustamine
- Maardlate üldiste kasutustingimuste määramine

Üldplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb. Tagamaks kõikide osapoolte vajadustega arvestamiseks küsitakse koostöötegitajelt nendepoolsed lähteseisukohad.

3. Üldplaneeringu koostamisel teostatavad analüüsid ja teemajoonised

Üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamiseks koostatakse alljärgnevad analüüsid:

- olemasoleva maakasutuse analüüs;
- transpordiühenduste analüüs;
- tuletõrjevõetukohtade olemasoleva olukorra ja vajaduste analüüs
- arhitektuursete tingimuste analüüs
- tuuleenergeetika sobivusanalüüs

Analüüside ja uuringute käigus koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamiseks järgnevad teemajoonised:

- maaomandiliikide kaart, eristades riigi-, munitsipaal- ja eramaid;
- maakasutuse sihtotstarvete kaart, eristades maakasutuse sihtotstarbed olemasolevate katastriüksuste kaupa;
- kõigi kehtivate ja algatatud detailplaneeringute alade kaart;
- olemasolevate ühiskondlike objektide kaart;
- miljöövärtuslike, säilitamisväärsuste objektide ja alade ning väärtuslike vaadete ja maastike kaart;
- loodusväärtuste teemajoonis, mis kajastaks looduskaitsealuseid objekte ja rohevõrgustikku ning mis aitaks üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada looduskaitselisi aspekte
- perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavate ja reoveekogumisalade kaart

4. Üldplaneeringu protsess, selle ülesehitus ja orienteeruv ajakava

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Muhu valla arengukavast, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning lahenduse koostamisel võetakse aluseks kehtivad asjakohased õigusaktid. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneeringu koostamine on käesolevaga algetapis. Kuna uus üldplaneering tugineb suures osas hetkel kehtivale, siis lähtematerjalid on valdavalt olemas. On toimumas lähtematerjalide esialgne analüüs ning ajakohastamine.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimub kohaliku omavalitsuse spetsialistide, avalikkuse ja erinevate huvigruppide koostöös analüüside ja uuringute tulemusi arvestades (Üldplaneeringu koostamisest eeldatavalt huvitatud osapooled on toodud KSH väljatöötamise kavatsuse peatükis 6 esitatud tabelis). Üldplaneeringu koostamise raames viiakse protsessi erinevates etappides läbi erinevaid töökoosolekuid ning avalike arutelusid (üldplaneeringu eelnõud tutvustavad avalikud arutelud ning üldplaneeringu avalikustamise järgne avalik arutelu).

Üldplaneeringu ja KSH ajakava koostamisel on aluseks seadustega (Planeerimisseadus (PlanS), Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS), haldusmenetluse seadus (HMS) sätestatud planeeringu ja KSH menetlused.

Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess järgib järgmist orienteeruvat ajagraafikut:

Üldplaneeringu ja KSH etapp	aeg
Üldplaneeringu ja KSH algatamine	17. veebruar 2016
KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine	veebruar - märts 2016
Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekute küsimine	aprill 2016
Laekunud ettepanekute läbiarutamine ning KSH väljatöötamise kavatsuse täiendamine	mai 2016
Üldplaneeringu lähtesisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse avalikustamine valla veebilehel	juuli 2016
Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu koostamine	juuli 2016 -
Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek	detsember 2016
Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu	Jaanuar 2017
Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks	märts - mai 2017
Üldplaneeringu ja KSH aruande vastuvõtmine	juuli 2017

Üldplaneeringu avalik väljapanek	Juuli-august 2017
Üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu	september 2017
Üldplaneeringu esitamine heakskiitmiseks maavanemale	detsember 2017
Üldplaneeringu kehtestamine	mai 2018

Ajakava on esialgne ja selles võib tulla muudatusi (ajakava määramatus tuleneb peamiselt üldplaneeringu ja KSH menetlustoimingute kestvusest).