

Lisa 2  
Muhu Vallavalitsuse 21.09.2022. a korraldusele nr 63

<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD</b>															
<b>DETAILPLANEERINGU NIMETUS</b>	<b>Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneering</b>														
<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK JA PLANEERITAV ALA</b>	<b>TAOTLEJA</b>														
	Taotleja nimi	<b>Ranna Turismitalu OÜ</b>													
	Isikukood/ registrikood	12579608													
	Aadress	Ranna, Vahtraste küla 94765, Muhu vald, Saare maakond													
	e-post	<a href="mailto:peeterjaak@vkholding.ee">peeterjaak@vkholding.ee</a>													
	Telefon	+372 56683464													
	<b>PLANEERITAVA ALA LIGIKAUDNE SUURUS:</b>														
	Detailplaneeringuala pindala		ha	24813	m <sup>2</sup>										
	<b>DETAILPLANEERINGU EESMÄRK:</b>														
	Katastriüksustele elamu ja kõrvalhoonete rajamine ning ehituskeeluvööndi vähendamise kavandatud tegevuse võimaldamiseks.														
<b>DETAILPLANEERINGU LÄHTEMATERJALID</b>	<b>PLANEERITAVA ALA ASEND / OLEMASOLEV MAAKASUTUS:</b>														
	Maaüksuste lähiaadressid	Pihlaka, Vare													
	Katastriüksuste tunnused	4	7	8	0	1	:	0	0	3	:	0	5	3	7
		4	7	8	0	1	:	0	0	3	:	0	5	3	8
	Kinnistu numbrid	3	3	5	9	2	3	4							
		3	3	5	9	1	3	4							
	Olemasolev sihtotstarve	maatulundusmaa													
	<b>GEODEETILINE ALUSPLAAN:</b> puudub														
	<b>GEOLOOGILINE ALUSMATERJAL:</b> puudub														
	<b>OLEMASOLEV ÜLDPLANEERING:</b> Muhu valla üldplaneering kehtestatud Muhu Vallavolikogu 15.06.2022.a otsusega nr 48														
<b>OLEMASOLEV DETAILPLANEERING:</b> puudub															

<b>MENETLUSTINGIMUSED</b>	ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV	jah
	EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE	jah
<b>MAAKORRALDUSLIKUD JA EHITUSLIKUD NÕUDED</b>	<b>PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTUS, KRUNTIDE TÄISEHITUS</b>	
	Maaüksusi ei krundita. Lubatud on katastriüksuste piiride täpsustamine või katastriüksuste liitmine. Looduslike alade osatähtsus katastriüksusel ei tohi langeda alla 90%.	
	<b>KRUNTIDE SIHTOTSTARVE</b>	
	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.	
	<b>HOONESTUSE KAVANDAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle.</li> <li>Seletuskirja koosseisus analüüsida kavandatud tegevuse vastavust eelnevates punktides väljatoodule.</li> <li>Hoonestuse (sh õuema) planeerimisel tuleb arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).</li> <li>Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvete juhtimine naaberkinnistule, valguse varjamine õuealal jne).</li> <li>Säilitada tuleb kiviaedadega ääristatud teede looklevus ja laius.</li> <li>Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, millele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringselt kasutatav juurdepääs.</li> </ul>	
	<b>HOONETE KORRUSELISUS ja KÕRGUS</b>	
	Kuni 2 korrust. Kõrgus kuni 9 m	
	<b>ARHITEKTUURSED NÕUDED</b>	
	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	

	<p>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>Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.</p>
	<p><b>SERVITUUDID</b></p>
	<p>Selgitada välja servituutide seadmise vajadus</p>
	<p><b>TEED</b></p>
	<p>Juurdepääs kruntidele kavandada Vahtraste külateelt. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades vajadusel kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi.</p> <p>Mahasõidu rajamisel munitsipaalteelt arvestada nähtavuse tagamise nõudega. Mahasõidu rajamiseks eelistada hea nähtavusega sirgeid teelõikusi. Vajadusel näha ette truupide rajamine.</p> <p>Tagatud peab olema juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega.</p>
	<p><b>PARKIMISTINGIMUSED</b></p>
	<p>Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel tegelikust vajadusest lähtuvalt. Munitsipaalteele parkimist ette näha ei tohi.</p>
	<p><b>HEAKORD, HALJASTUS, PIIRDED</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailplaneeringuga seada tingimuse heakorra tagamiseks</li> <li>• Maksimaalselt säilitada kõrghaljastust</li> <li>• Säilitamaks hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib roheline võrgustiku koridori alal aiaga piirata üksnes õuemaad, kuid mitte üle 0,4 ha.</li> <li>• Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaedadena või haljaspiiretena.</li> <li>• 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.</li> <li>• Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumistiili ja materjali.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>

	<b>KESKKONNATINGIMUSED</b>
	<p>Detailplaneering peab sisaldama keskkonnamõjude analüüsi ning vajadusel tuleb seada negatiivsete mõjude leevendamiseks vastavad keskkonningimused.</p> <p>Säilima peab rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine, hoonete kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Sidususe tagamiseks peab looduslikuna säilima vähemalt 50 m laiune ala. Koridori läbilõikamisel tuleb leida samaväärne asenduskoridor. Looduslike alade osatähtsus katastriüksusel ei tohi langeda alla 90%.</p> <p>Detailplaneeringus näha ette, et mürarikkad ehitustööd tuleb kavandada välja poole lindude pesitsusaega.</p>
<b>INSENERVÕRKUDE RAJAMISE TINGIMUSED</b>	<b>VEEVARUSTUS</b>
	Lahendada lokaalselt
	<b>KANALISATSIOON</b>
	Lahendada lokaalselt. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal
	<b>SADEVETE KANALISATSIOON</b>
	Lahendada lokaalselt
	<b>SOOJUSVARUSTUS</b>
	Lahendada lokaalselt
	<b>ELEKTER</b>
	Lahendada vastavalt võrguettevõtte tehnilistele tingimustele
	<b>SIDE</b>
	Lahendada vastavalt vajadusele
	<b>MÄRKUSED:</b>
	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.
<b>ERITINGIMUSED JA TÄIENDAVAD KOOSKÕLASTUSED</b>	<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>

	<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><b>Detailplaneeringu koostamise käigus fikseerida koostöö ja puudutatud isikute kaasamine</b></p>
<p><b>DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE, KOOSSEIS JA SISUSTAMINE</b></p>	<p><b>Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda Riigihalduse ministri 17.10.2019.a. määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.</b></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> <input checked="" type="checkbox"/> SITUATSIOONI SKEEM, M 1:10 000 <input checked="" type="checkbox"/> GEODEETILINE ALUSPLAAN <input type="checkbox"/> KRUNTIMISE SKEEM, võib olla vormistatud koos hoonestuse skeemiga <input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGU PÕHIJONIS, tehnovõrkude planeering ja kitsendused <input checked="" type="checkbox"/> HOONESTUSE SKEEM, võib olla koos planeeringujärgse kruntimise skeemiga <input checked="" type="checkbox"/> LIIKLUSSKEEM koos parkimisvõimaluste lahendamisega planeeringualal (võib olla väljendatud põhijoonisel)

	<input checked="" type="checkbox"/> HEAKORRASTUS- JA HALJASTUSSKEEM (võib olla väljendatud põhijoonisel) <input checked="" type="checkbox"/> KESKKONNAKAITSEABINÕUDE SKEEM (võib olla väljendatud ka seletuskirjas) <input type="checkbox"/> VERTIKAALPLANEERINGUSKEEM <input type="checkbox"/> TEEDE PÕIKLÕIGETE SKEEMID <input checked="" type="checkbox"/> PLANEERINGULAHENDUSE RUUMILINE ILLUSTRATSIOON <input checked="" type="checkbox"/> ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUDATUSTE ETTEPANEK <input checked="" type="checkbox"/> SELETUSKIRI <p>Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimis põhimõtteid esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.</p>
<b>PLANEERINGU JUURDE KUULUVAD LISAD</b>	<p>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<sup>1</sup> kohane leping, loetakse nimetatud lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks.</p>
<b>DETAILPLANEERINGU ESITAMINE</b>	<p>DETAILPLANEERING ESITADA MUHU VALLAVALITSUSELE</p> <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 VALLAVOLIKOGULE VASTUVÕTMISEKS, AVALIKUSTAMISEKS JA AVALIKUKS ARUTELUKS. Esitada paberkandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg formaadis.  <input checked="" type="checkbox"/> MUHU VALLAVOLIKOGULE KEHTESTAMISEKS Paberkandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt pdf, dgn/dwg vastavalt planeeringu vormistamisele ja üleschitusele esitatavatele nõuetele  MÄRKUSED: Kõik digitaalselt esitatavad materjalid võib esitada eelnevalt ka e-posti teel meilile (maa@muhu.ee)								
TÄHTAJAD	Vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõikele 2 tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.  <b>Seega tuleb lähteseisukohadele vastav detailplaneering esitada Muhi Vallavalitsusele menetlemiseks hiljemalt 21.09.2024.a.</b> Vastasel juhul ei pruugi olla võimalik detailplaneeringu menetluse tähtaegne lõpule viimine ning detailplaneeringu menetlus lõpetatakse.								
	Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks on sõlmitud haldusleping nr 41-DP170822, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel.								
KOOSTAJA	Pille Tamm  maa- ja planeeringunõunik								
KUUPÄEV	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">1.</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9.</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> </tr> </table>	2	1.	0	9.	2	0	2	2
2	1.	0	9.	2	0	2	2		