



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

10. oktoobril 2014 nr 28

Panga küla Seebilõuka detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine

Vallavolikogu on 30. augustil 2013 vastu võtnud otsuse nr 15 Panga küla Seebilõuka detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine. Detailplaneeringu eesmärgiks on ajaloolise väikesadama taastamine, maismaale sadamabasseini ja sildumiskai rajamine, sadamakaile juurdepääsuks rannavalli avamine ning väikesadama ja sellele juurdepääsu kindlustamiseks vajaliku lainemurdja rajamine. Faarvaatri korrastamine ning väikesadama teenindamiseks vajalikele ehitistele asukohtade ning projekteerimistingimuste määramine. Supluskoha, Telkimiskoha, Külaväljaku asukohtade ja nende juurde vajalike ehitiste asukohtade ning projekteerimistingimuste määramine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine. Planeeringu tellija on Mustjala vallavalitsus, koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo, töö nr 08-0214.

Panga küla kinnistu, reg osa nr 4005834, katastritunnus 48301:006:0516, pindala 7,0 ha, sihtotstarve - üldkasutatav maa, aadress Panga küla Seebilõuka on Mustjala valla munitsipaalomandis. Kinnistul asuvad Rannamaja, eh reg kood 120168994, elektrimaakaabelliinid ja geodeetiline märk. Planeeritav ala piirneb põhja suunal Läänemerega, lõuna-kagu-ida suunal Seebivälja, Seebi, Kalaranna, Susi, Suurekivi, Väljakopli maaüksustega, kirde suunal Pae maaüksusega ning läänesuunal Pahapilli-Panga riigimaanteega nr 21127, mis tänu Panga pangale kui vaatamisväärsusele on turismihooajal väga suure liikluskoormusega.

Panga küla 17 elaniku poolt on moodustatud ja Panga külas on registreeritud, MTÜ Panga küla kalameeste ja pärandkultuuri selts, reg kood 80337819. Seltsi sooviks on külaelanike ajaloolise tegevuse-kalapüügi säilitamine ja edendamine, ajaloolise Panga küla Seebilõuka sadama taastamine ja rikutud rannaala korrastamine. Vallavolikogu 20. juuni 2013 otsuse nr 12 alusel on Mustjala vallavalitsuse ja Panga küla kalameeste ja pärandkultuuri seltsi vahel sõlmitud rendileping Seebilõuka maaüksuse tasuta rendile andmise kohta seltsile. Selts on volitanud juhatuse liiget Aivar Auväärti ennast esindama.

Planeeringuala asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011.a vastu võtnud otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine. Üldplaneeringu alusel asub Seebilõuka katastriüksus maakondliku (potentsiaalse riikliku) tähtsusega Panga väärtuslikul maastikul, suurus 1164 ha. Detailplaneeringu ala on üldplaneeringuga reserveeritud kui P2 - puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada hooneid. Vastavalt Looduskaitseesadusele ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: pinnavee veehaarde ehitisele; sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; ranna kindlustusrajatisele; hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele; kalakasvatusehitisele; riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; sillale; raudteele; avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Kuna detailplaneeringuga kavandatu sisaldab ka teisi ehitisi, siis kavandatu elluviimine ei ole võimalik ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseta. Seepärast teeb käesolev planeering ettepaneku vähendada Seebilõuka katastriüksusel ehituskeeluvööndit planeeringueesmärkidele vajalikus ulatuses. Panga väärtuslikul maastikul on kultuurilis-ajalooline väärtus: legendid. Esteetiline väärtus: vaated pangalt merele, külamaastik. Looduslik väärtus: Panga pank, geobotaaniliselt väärtuslikud alad. Kõrge maakondlik ja kohalik identiteediväärtus. Rekreatiivne jaturismipotentsiaal: Panga pank. *Alale laienevad esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused.*

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga on seatud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks. Detailplaneeringus on nendega arvestatud. Väärtuslike maastike säilitamise tingimused on kirjeldatud Vallavolikogu 30. augusti 2013 otsuses nr 15 Panga küla Seebilõuka detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.

Oma asukoha tõttu omab valla rannik suurt mereturismialast potentsiaali. Mustjala valla sadamad on



tihedalt seotud harrastus ja kutseliste kalameestega. Tähtis on luua võimalusi juurdepääsuks merele. Seebilõuka detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringu ja valla arengukavaga kavandatud tegevus.

Kehtiva üldplaneeringu alusel on Seebilõuka mü reserveeritud kui P2 - puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada hooned. Seega on kavandatud tegevused, paadisild, külakeskus, supelrand, telkimisplats kooskõlas kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega. Vastavalt maakonna teemaplaneeringule omab Saare maakonna rannik suurt mereturismialast potentsiaali. Omavalitsuste poolt tuleb võimaldada avalik juurdepääs ja kasutus kõikidele aktiivselt kasutatavatele supluskohtadele ning kutseliseks- ja harrastuskalapüügiks. Selleks tuleb tagada avalikud juurdepääsud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele supluskohtadele ning paadi- ja külalissadamatele.

Merevaadete säilitamine ja parimatele vaatekohtadele juurdepääsu tagamine on samuti ranna-alade avaliku kasutuse huvides. Üldplaneeringu menetlemisega paralleelselt kulges üldplaneeringu *keskkonnamõju strateegiline hindamine*. Üldplaneeringu mõju keskkonnale hinnati eesmärgiga, et planeeringulahendused arvestaksid Mustjala valla loodus- ja sotsiaalmajandusliku keskkonnaga tagamaks tasakaalu omavalitsusüksuse arenguvõimaluste ja -soovide vahel. Planeerimisprotsessis osalejad (planeerijad, omavalitsuse ametnikud, keskkonnanõukas) lähtusid planeerimisettepanekute vaagimisel ja planeeringutingimuste üle otsustamisel sellest, et võimaluse andmine looduskeskkonnale olulise negatiivse mõjuga tegevusteks pole valla arengule kasulik; tuleb igati hoida tasakaalu keskkonnakomponentide vahel. Mõjude hindamisel on leitud, et alade reserveerimisel on arvestatud väljakujunenud asustust ja rahvastiku paiknemist ning kõrgemalseisvate planeeringute ja arengukavade suuniseid, planeerimislahendused on tasakaalus ja nende rakendamisel ei ole oodata olulist negatiivset mõju keskkonnale.

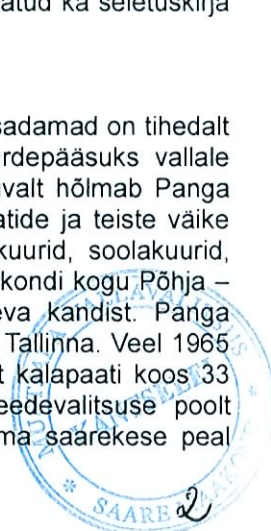
Seebilõuka planeeringualal ei paikne kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi, tegemist on valdavas osas suletud kruusakarjääriga, mille ala on valdavalt kaetud pajuvõsaga. Maa-ala lääne- ja idaosa on kruusakaevandamisest puutumata. Seal kasvavad pihlakad, poopuud, männid, kadakad ja pajud. Ala läbivad pinnasteed, millised ühendavad olemasolevaid lagendikke. Planeeringualaga piirnev rannaala on kivine, roostikku ei kasva ja kaitsealuste lindude pesitsemispaiku ei esine. Seebilõuka planeeringuala on koht, kus on ajalooliselt randunud rannakalurid oma paatidega. Rannaala oli enne 1940. aastat aktiivselt kasutusel lautrikohana ja maa-alal asusid paadi ning võrgukuurid. Ka praegu on see koht aktiivselt kasutusel. Mustjala valla arengukava 2009-2020 eesmärk 2: Lautrikohad ja väikesadamad on taastatud ja korrastatud.

Ranna kaitse üks eesmärgid on ka inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Väikesadamast, Supluskohast, Telkimiskohast, Külaväljakust lähtuvate jäätmete kogumiseks paigutatakse nende juurde jäätmete käitlemiseks konteinerid olmejäätmete kogumiseks. Maa-ala piirneb ja seda läbivad pinnasteed, milliseid saab kasutada juurdepääsuteedena. Tahkete jäätmete ning reovee käitlemine ja veevarustus lahendatakse detailplaneerimise käigus kõige otstarbekamal viisil. Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringulahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist võrreldes olemasolevaga, kus küllastajate tegevus ei ole reguleeritud. Planeeringulahendusega on võimalik paigutada ehitustegevus selliselt, et inimtegevusest lähtuva mõju lisandumine olemasolevale on võimalikult väike. Kogu tegevus saab seadustatud, vastutav isik ja seega ka valve kogu tegevuse üle läheb vastutavale isikule. Seebilõuka Väikesadama taastamisel on tegemist ranna kindlustusrajatise rajamisega Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 3 tähenduses, millele ehituskeeld ei laiene, kui ta on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga.

Vallavalitsuse poolt on 14. aprillil 2014.a korraldatud Seebilõuka detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustav avalik arutelu. Arutelul väljendati seisukohta, et sadama ehitusprojektile on mõistlik tellida ekspertiis, et võimalikult palju ehituslikke küsimusi läbi kaaluda. Vastav märge on lisatud ka seletuskirja (ptk 3.2.2)

Planeerimislahendus.

Oma asukoha tõttu omab valla rannik suurt mereturismi potentsiaali. Mustjala valla sadamad on tihedalt seotud harrastus ja kutseliste kalameestega. Tähtis on arendada võimalusi juurdepääsuks vallale merelt, selleks tuleb taastada ja korrastada väikesadamad. Üldplaneeringust lähtuvalt hõlmab Panga küla Seebilõuka paadisild kohaliku tähtsusega ujuvvahendite hoidmise rajatise, paatide ja teiste väike ujuvvahendite sildumiskohti. Seebilõuka maaüksusel asusid enne 1940 a. paadikuurid, soolakuurid, kalasuitsutuskohad ja lautrid. 20 sajandi algul oli Panga meri üks kalarohkemaid piirkondi kogu Põhja – Saaremaal. Siia kogunesid sügispüügile ka terved kalurikülad Läänemaalt Kiideva kandist. Panga merest püüti ja rannas soolati tuntud Malahhovi kilusid ja laaditi laevadele, et saata Tallinna. Veel 1965 aastal oli Panga ajaloolises Seebilõuka sadamas kokku 11 suuremat ja väiksemat kalapaati koos 33 kaluriga. Tänapäevaks on sadam hävinenud. Endise sadama kohal on Saarte Teedevalitsuse poolt nõukogude ajal kaevatud suured kruusaaugud. Keset kruusakarjääri asub kõrgema saarekese peal



Panga küla Rannamaja (endine külakino ja klubi).

Käesoleval ajal on suveperioodil Panga rannas liival tosinkond väiksemat ja keskmist kalapaati ja käib võrgul umbes 15 meest, kellest enamus on harrastuskalapüügi võrgulubadega ja mõned ka kutselise kaluri tunnistusega.

Käesoleva planeeringuga on Seebilõuka kinnistul kavandatud ajaloolise sadamakoha taastamine ning olemasoleva külaplatsi ja puhkeala korrastamine. Sadam on kavandatud kala- ja turismisadamana.

Seebilõuka maaüksus on kavandatud jagada kaheks krundiks, milledest üks, nimetusega Seebilõuka sadama, jääb sadama maa-alaks ja teine, nimetusega Seebilõuka, puhkerajatiste maa-alaks.

Ajaloolise väikesadama ehitamine toimub maismaale selle süvendamise teel, siis osutub vajalikuks ka sellele juurdepääsu, paaditee, rajamiseks merelt rannavalli avamise teel ning selle kindlustamiseks kinnivarisemise vältimiseks, mida ei käsitleta rannajoone muutmisena. Kuna planeeringuala on avatud põhjakaarte tuultele ei ole rannavalli rajatud sissesõidutee säilimine mõeldav ilma lainemurdja rajamiseta. Tööd saavad toimuda Keskkonnaministeeriumi poolt väljastatud vee erikasutusloa alusel.

Seebilõuka krundile on planeeritud külaväljak, haagissuvilate parkla, telkimisala, rannaala, mänguväljakud. Külaväljakule on lubatud rajada laululava, kuivkäimlad (kuni 2), lipuvardad, kiiged, lõkkeplats. Haagissuvilate parkla on kavandatud varustada elekritoite punktidega, parkla kõrvale planeeritud hoonestusalale on planeeritud käimlad (kuni 2). Haagiste parkla veevõtu- ja puhkimiskoht lahendada Seebilõuka sadama krundil. Täpne lahendus anda koos ehitusprojektiga.

Krundi rannaäärsele osasse on kavandatud supelranna ala. Supelranna alale on lubatud rajada ranna teenindamiseks vajalikud riietuskabiinid, vetelpäästeks vajalik kuni 4 m vaatetorn ning ujuvsild. Sild on mõeldud plastbontoonidel ja teisaldatavana. Kui tegemist on plastbontoonidel oleva sillaga ja uputata tahkeid jäätmeid merre, ei ole vee erikasutusluba vajalik. LKS § 38 lg 6 järgi tohib paadisilda rannale või kaldale rajada kui see ei ole vastuolus ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega ja Veeseaduse § 8 lg 2.

Käimlate rajamiseks on rannaala kõrvale planeeritud hoonestatav ala, kuhu on lubatud rajada kuni kaks käimlat.

Supelranna mänguväljakute alale on kavandatud rannavolle, lastele mõeldud atraktsioonid nagu turnimispuud, kiiged jmt. Rannaala ulatuses paigaldada territooriumile prügikastid.

Supelranna rajamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määrusest nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“.

Seebilõuka krundi ehitusõigus:

Lubatud hoonete maks. arv krundil 8: olemasolev hoone + laululava + 6 käimlat (2 supelranda, 2 haagiste pargi kõrvale, 2 külaväljakule). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 74 m² + 150 m². Hoone lubatud maksimaalne korruselisus 1. Harjajoon vaba. Katusekalle vaba.

Juurdepääs olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt. Seebilõuka kinnistule on kolm olemasolevat mahasõitu. Planeeringuga on kavandatud üks mahasõit, ülejäänud kaks likvideeritakse.

Kruntide sisene sõidutee muuta avaliku kasutusega teeks, selleks sõlmida vastavad lepingud omavalitsuse ja kinnistu omaniku vahel. Teenindav juurdepääs supelranna alale on lahendatud läbi sadama maa-alale planeeritud parkla. Juurdepääsuks on vajalik teeservituudi seadmine. Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Juurdepääsutee laiendustena on planeeritud kaks parklaala ca 29 sõiduauto kohaga.

Seebilõuka krunt on avaliku kasutusega ala ja piirdeid krundile kavandatud ei ole. Ala korrastada, madalamad kaevandatud alad on lubatud täita kuni ümbritseva maapinna kõrguseni. Maapinda ei tohi tõsta kasvavate puude ja kadakate ümbruses. Maa-ala puhastada pajuõsast ja valikuliselt muust lehtpuuõsast. Metsaalad säilitada ja korrastada. Kadakate vahelt võib osaliselt likvideerida mände.

Seebilõuka sadama krundi ehitusõigus:

Seebilõuka sadama krundile on planeeritud sadamabassein, lainemurdjad, kai, slip, parklad, sadamahoone, külakeskus, võrgukuurid, käimlad (kuni 2). Hoonestusala piirides rajada prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks.

Sadama territooriumile on kavandatud merepääste tegevus. Üks osa võrgukuurist lubatud eraldada merepääste tehnika hoidmiseks.

Vastavalt Veeseaduse § 8 on vajalik merre rajatavate sadama ehitiste jaoks taotleda vee-erikasutusluba. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § lg 1 ja § 6 lg 1 p 17 tuleb keskkonnamõju hinnata kui merest süvendatakse pinnast 10000 m³, merepõhja uputatakse tahkeid aineid alates 10000 m³, veekogu süvendatakse alates pinnase mahust 500 m³. Mahud selguvad projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul viidati võimalikele ehituslikele riskidele, mis võivad tuleneda ranna avatusest põhjakaarte tuultele ning väga tugevast lainetuse mõjust. Ehitusprojektile on mõistlik tellida ekspertiis, et võimalikult palju ehituslikke küsimusi läbi kaaluda.

Lubatud hoonete arv krundil: 4 (sadamahoone, võrgukuurid, külakeskuse hoone, käimla). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 450 m², Hoone lubatud maks. korruselisus 1 + katusekorrus. Hoone



lubatud maks. kõrgus 7,5 m, Harjajoon soovituslikult paralleelne või risti kaiga, Katusekalle 35-45 kraadi. Juurdepääs olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt. Kruntide sisene sõidutee muuta avaliku kasutusega teeks, selleks sõlmida vastavad lepingud omavalitsuse ja kinnistu omaniku vahel. Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga. Krundile on kavandatud kaks parklat: kai äärne parkla ca 8 kohaga ja parkla hoonete kõrval ca 40 sõiduauto kohaga.

Sadama ala piirata aiaga. Lubatud kasutada läbipaistvat võrkaeda. Aia soovituslik asukoht näidatud planeeringu joonistel, täpne asukoht antakse ehitusprojektiga. Ala korrastada, madalamad kaevandatud alad on lubatud täita kuni ümbritseva maapinna kõrguseni. Maapinda ei tohi tõsta kasvavate puude ja kadakate ümbruses. Maa-ala puhastada pajuvõsast ja valikuliselt muust lehtpuuvõsast. Metsaalad säilitada ja korrastada. Kadakate vahelt võib osaliselt likvideerida mände.

Seadusjärgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 200 m tavalisest veepiirist.

Planeeringualal on kavandatud ajaloolise sadama taastamine koos sinna juurde kuuluvate sadamahoone ja võrgukuuridega, külakeskuse hoone ehitamine, külaplatsi ja mänguväljakute rajamine, turistidele telkimise ja haagissuvilate parkimise võimaldamist ning rannaala korrastamine suvitajatele puhkamiseks. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Seega võib kai, sadamabasseini, sadamahoone, võrgukuurid ja käimlad ning sadama parklad ja juurdepääsuteed rajada ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata. Planeeringualale kavandatud juurdepääsutee koos parkimiseks mõeldud teelaiendustega ning haagissuvilate parklaga on kavandatud avalikuks kasutuseks. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

Planeeringualale on kavandatud supelranna ala koos sinna kuuluvate ehitistega. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 3 ei laiene ehituskeeluvöönd supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Kavandatavad supelranda teenindavad rajatised käesolevas planeeringus on rietuskabiinid, vetelpäästeks vajalik kuni 4 m vaatetorn, mänguväljakud (rannavolle, lastele mõeldud atraktsioonid nagu turnimispuud, kiiged jmt).

Olemasolev rannamaja on lubatud rekonstrueerida või vajadusel likvideerida. Vastavalt Looduskaitseadusele ei laiene ehituskeeluvöönd olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja – rajatisele. Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala planeeritud külakeskuse hoone, külaplatsi ehitiste ja käimlate ulatuses, mida ei ole lubatud rajada ehituskeeluvööndisse.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Lähtudes LKS §- 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Taimestik ja looduskooslused.

Teadaolevalt ei esine planeeringuga hõlmataval alal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Tegemist on valdavas osas suletud kruuskarjääriga, mis on suures osas kaetud pajuvõsaga. Maa-ala lääne- ja idaosa on kruusakaevandamisest puutumata. Seal kasvavad pooppuud, männid, kadakad ja pajud. Ala läbivad pinnasteed, mis ühendavad olemasolevaid lagendikke. Planeeringualaga piirnev rannaala on kivine, roostikku ei kasva ja lindude pesitsemispaiku teadaolevalt ei esine, mistõttu planeeringu rakendamisel lindude pesitsemist ei häirita.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju.

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on ettenähtud krundile paigaldada konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Reovee käitlemiseks on kavandatud eraldada hallvesi ja mustvesi (vt seletuskirja punkt 8. Tehnovõrgud). Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse. Olmevee saamiseks on kavandatud piirkonda rajada puurkaev. Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringu lahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist võrreldes olemasolevaga, kus küllastajate tegevus ei ole reguleeritud.

Ranna või kalda eripära arvestav asustus.

Ranna kaitse eesmärk on rannal ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeringualal on kehtiv üldplaneering, mille alusel on ette nähtud ajaloolise enne 1940 aastat olnud paadisilla taastamine. Detailplaneeringuala on üldplaneeringuga reserveeritud kui puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega. Juurdepääs riigimaanteelt on olemas, samuti on krundisisteks teedeks kasutatud olemasolevaid teid. Planeeritud tegevused ei suurenda võrreldes olemasolevaga oluliselt



koormust loodusele ja veekogule, kuna planeeringuala on ajalooliselt olnud ja on ka praegu küllalt intensiivselt kasutuses.

Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Veeseaduse § 10 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatataval veekogul 10 m. Veeseaduse § 10 lg 4 p 1 järgi avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada sadamas. Väikesadama kasutuse eeskirjades antakse vastavad sätted kallasraja kasutuse kohta. Avaliku telkimiskoha, külaväljaku ja väikesadama rajamisega korrastatakse territoorium ning tagatakse inimestele vaba juurdepääs kallasrajale.

Reljeef.

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes reljeefist. 2005 aasta jaanuari tormi ajal ulatusid lained rannavalli harjani ja planeeringalal asuvad madalamad karjäärid täitusid veega. Sellest kogemusest lähtuvalt on võimalik rajada sadama kai endise karjääri maaosale ning basseini rajamisest saadud kruusaga täita alad, mis võivad tormide ajal osutada üleujutatuks. Seega planeering toetab seal olnud ajaloolise reljeefi ja tegevuse taastamist.

Kõlvikute piirid.

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes kõlvikute piiridest. Suurema osa maa-alast moodustab karjäärialune maa, mis asub planeeringuala keskel ja on lõuna poolt piiritletud kruusateega ning mere poolt kõrge rannavalliga. Endise karjääri ala on kaetud pajuvõsaga, ülejäänud ala puittaimestikuga. Maa-ala ajaloolise maakasutuse taastamisega ei ole tegemist ranna- ja kalda eesmärke kahjustava tegevusega.

Kinnisasja piirid.

Seebilõuka kinnistu on munitsipaalomandis. Arvestades katastriüksuse piiridega ning olemasoleva olukorraga on võimalik taastada ajalooline väikesadam, selle teenindamiseks vajalikud ehitised, puhkekoht, telkimisala, külaväljak, külaseltsimaja.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk.

Vastavalt LKS §-le 40 võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada lähtudes olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Juurdepääs kinnistule on Pahapilli – Panga riigimaanteelt olemasolevate teede kaudu. Maaüksust läbivad elektrikaablid.

Väljakunenud asustus.

Planeeringuala asub ajaloolises Panga külas. Detailplaneeringuga ei kaasne olemasoleva Panga küla miljöö muutust. Pigem taastatakse ajaloolise kaluriküla juurde kuuluv väikesadam, puhkekoht, telkimiskohad ja külaväljak ning küla seltsimaja. Need on vajalikud küla kogukonna toimimiseks.

Lähtuvalt eeltoodust teeb planeering ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit:

Seebilõuka sadama krundil kogu krundi ulatuses planeeringuga kavandatud ehitiste rajamiseks.

Seebilõuka krundil külaplatsi alal

Parkla käimlate alal

Supelranna käimlate alal

Ehituskeeluvööndi vähendamine toimub vastavalt Looduskaitseaduse § 40-le keskkonnaameti nõusolekul.

Olmevee saamiseks on Seebilõuka sadama krundile planeeritud puurkaev. Seebilõuka krundile veevarustust planeeritud ei ole. Orienteeruv veetarbimine 1-2 m³/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, mis tähendab, et ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Olmereovesi jaotatakse tinglikult majapidamisreoveeks (so pesu-, kumblus- ja köögivesi) ehk tema hallika värvuse tõttu nn halliks veeks ja WC-veeks/vesikloseti veeks/käimlareoveeks ehk kõrge reostusastme tõttu nn mustaks veeks (Saare maakonna hajaasustuste üksikmajapidamiste reovee käitlemisviiside määraja UÜ Tukat, TTÜ Kuressaare Kolledž). Planeeritaval alal reovee ärajuhtimiseks eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Lisaks hoonete sisestele käimlatele on kavandatud käimlad võrgukuuride juurde, supelranna alale, haagiste parkla juurde ning külaväljakule. Soovituslikult eelistada kompostkäimlad. Soovi korral võib hooajaliselt kasutada teiseldatavaid käimlad.

Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Parklale sademevee



projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 219377. Tehnilised tingimused väljastati 11.04.2014 ja kehtivad kuni: 11.04.2016. Mõlema krundi elektriliitumine lahendatakse ühise peakaitsmega. Peakaitsme orienteeruv suurus 50 A. Seebilõuka kinnistul asuva jaotuskapi kõrvale on planeeritud uus liitumiskapp. Juurdepääs kapile tagatud mööda olemasolev teed. Täpsed lahendused antakse elektriühenduste ehitusprojektiga.

Tegemist on hooajaliselt kasutatavate hoonetega. Küte lahendada elektri baasil, näiteks õhksoojuspumpadega. Lubatud on lokaalne küte ahjude või kaminatega.

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkumatelt sideettevõtetelt.

Olmevee saamiseks on Seebilõuka sadama krundile planeeritud puurkaev. Seebilõuka krundile veevarustust planeeritud ei ole. Orienteeruv veetarbimine 1-2 m³/ööpäevas. Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud.

Hooned ja rajatised tuleb ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.

Küte lahendada elektri baasil, näiteks õhksoojuspumpadega. Lubatud on lokaalne küte ahjude või kaminatega. Krundile on kavandatud individuaalne puurkaev, vt. seletuskirja punkt 8. Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Hallvesi immutada läbi omapuhasti pinnasesse, vt. seletuskirja punkt 8. Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Parklate sademevee projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed. Maa-ala puhastatakse pajuvõsast ja ning säilitatakse olemasolev kadastik ja kõrghaljastus. Lubatud on riadalamate kohtade täitmine kuni neid ümbritseva maapinna kõrguseni. Keelatud on maapinda tõsta metsa ja kadastiku alal „h Supelranna, külaplatsi ja haagissuvilate alale paigaldada hooajaks teiseldatavad prügikastid. Sadama hoonestuse juurde paigaldada prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Konteinerite tühjendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega. Osa külaplatsist ja telkimisalast on planeeritud maantee sanitaarkaitsevööndisse. Vastavalt Tee projekteerimise normidele (Teede- ja Sideministri määrus nr 55) on inimese elamine ja puhkamine sanitaarkaitsevööndis tervisele ohtlik. Tegemist on olemasoleva külaplatsi ja telkimisala korrastamise ja organiseerimisega. Arvesse tuleb võtta, et telkimine alal on lühiajaline. Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval Pahapilli - Panga teelõigul on 2013 aasta loenduse tulemuste järgi ca 64 sõidukit ööpäevas ning kiiruspiirang planeeritava alaga külgneval teelõigul 50 km/h. Enamus planeeritavast alast (va aiaga piiratud sadama ala) on avaliku kasutusega. Läbi avaliku kasutuse tagatakse seadusjärgne juurdepääs avalikult kasutatavale kallasraiale.

Tuleohutus

Planeeritud sadamahoone ja külakeskuse hoone kuulub IV kasutusviisiga hoonete klassi ja võrgukuuri hoone VI kasutusviisiga hoonete klassi. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3. Seebilõuka sadama krundile on planeeritud tuletõrje veevõtukoht, mis on ühendatud sadamabasseiniga. Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning tuletõrjeveevõtu koha projekteerimisel arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tee minimaalne laius 3,5 m + 0,5 m teepeenrad.

Seebilõuka krundile planeeritud külaplatsile on kavandatud lõkke koht. Üle ühemeetrise läbimõõduga tule tegemisel ja avaliku lõkke tegemisel paikneb lõkkekoht vähemalt 15 meetri kaugusel mis tahes hoonest või põlevmaterjali lahtisest hoiukohast. Tuleohtlikul ajal nimetatud läbimõõduga tule tegemisel paikneb lõkkekoht vähemalt 20 meetri kaugusel metsast, kui ohutus ei ole tõendatud muul viisil. Lõkkekoha rajamisel ja lõkke tegemisel lähtuda Siseministri määrusest nr 40 „Küttekoldevalise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded“. Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud järgmiste riigiasutuste poolt: Tehnilise Järelevalve Amet 08.07.14 nr 16-3/14-0868-005; Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 20.06.14 nr 1.10-17/14-00372/096; Keskkonnaamet 17.06.2014 nr HLS 6-5/14/11745-4 märkusega, et kavandatud tegevuseks võib vajalik olla vee erikasutusluba. Veeseaduse (edaspidi nimetatud VeeS) § 8 lg-s 2 on toodud juhud,



ÄRAKIRI

mille korral on vajalik vee-erikasutusloa taotlemine. VeeS § 9 lg 5 kohaselt on vee erikasutusloa väljastajaks Keskkonnaamet. Otsustamaks, kas tegevuseks on vaja väljastada vee erikasutusloa, tuleb esitada Keskkonnaametile vee erikasutusloa taotlus koos täpse tööde teostamise kavaga. Veeteede Amet 10.06.2014, 6-3.-1./1628; Keskkonnaministeerium 30.05.2014 nr 11-17/14/4435-2; Muinsuskaitseamet 29.05.2014 nr 1.1-7/1220-1 märkusega, et aladele, kuhu ei ulatu mälestist või selle kaitsevööndit, tuleb ehitustöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude (sadamaehituste puhul näiteks laevavrakkide või nende osade) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§30-33, §41) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Lennuamet 27.05.2014 nr 4.6-8/14/1647; Elektrilevi OÜ Kooskõlastus nr 1825190805 23.04.2014.a. Kehtib 1.a.; Päästeameti Lääne Päästkeskus inseneritehniline büroo 29.04.2014 K-GR/19; Maanteeamet 15-2/14-00151/364.

Eelpooltoodust lähtudes mõjude olulisust analüüsid on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringualal looduskaitsealasid, looduskaitse üksikobjekte ega muinsuskaitseobjekte ei asu, seega ei ole eeldatavalt ohtu keskkonnakaitsealadele huvidele ega loodus- ja kultuuripärandile. Avalikes huvides taastatav ajalooline väikesadam võimaldab nii juurdepääsu Läänemere rannale ning koos Supluskoha, Telkimiskoha, Külaväljaku rajamisega kasutada ranna puhkevõimalusi. Planeerimislahendus on kooskõlas valla arengukavaga. Arendab olemasolevat puhkemajanduslikku potentsiaali on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Planeeritud tegevused on suunatud väljakujunenud maakasutuse taastamiseks rannal ning sellega tagatakse külaelanikele ajalooline rannaala kasutus, selle avatus ning kontroll toimuva tegevuse üle.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, Vallavolikogu 29. aprilli 2011.a otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine, Planeerimisseaduse § 9 lg 1, 2 ja 7, § 13 lg 2, § 16¹ lg 1, § 17 lg 2 p 3 ja p 6, § 18 lg 1,5, 6, 6¹ p 2; § 19 p 4, Mustjala Vallavolikogu Vallavolikogu 30. mai 2014 määruse nr 5 Mustjala Valla ehitusmäärus § 5 lg1 p 5 ning vaadanud läbi Mustjala vallas Panga külas asuva Seebilõuka detailplaneeringu, koostaja Klotoid OÜ, töö nr 08-0214.

Mustjala Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Mustjala vallas Panga külas asuva Seebilõuka detailplaneering, koostaja Klotoid OÜ, töö nr 08-0214. Detailplaneeringu eesmärk on ajaloolise väikesadama taastamine, maismaale sadamabasseini ja sildumiskai rajamise, sadamakaile juurdepääsuks rannavalli avamise ning väikesadama ja sellele juurdepääsu kindlustamiseks vajaliku lainemurdja rajamise teel. Faarvaatri korrastamine ning väikesadama teenindamiseks vajalikele ehitistele asukohtade ning projekteerimistingimuste määramine. Supluskoha, Telkimiskoha, Külaväljaku asukohtade ja nende juurde vajalike ehitiste asukohtade ning projekteerimistingimuste määramine. Lisasihtotstarvete määramine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine Seebilõuka sadama krundil kogu krundi ulatuses planeeringuga kavandatud ehitiste rajamiseks, Seebilõuka krundil Külaplatsi alal, parkla käimlate alal, Supelranna käimlate alal. Planeeringuala katastritunnus 48301:006:0516, pindala 7,0 ha.
2. Vallavalitsusel kuulutada välja ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Mustjala vallamajas ja Võhma Raamatukogus.
3. Informeerida detailplaneeringu avalikust väljapanekust maakonnalehes "Meie Maa" ja Mustjala valla kodulehel, aadressil vald@mustjala.ee, hiljemalt 1 nädal enne avaliku väljapaneku algust ning tähtitud kirjaga huvitatud ja puudutatud isikuid ja isikuid, kelle ettepanekuid planeeringu käigus ei arvestatud hiljemalt 2 nädalat enne avaliku väljapaneku algust.
4. Volitada vallavalitsust korraldama ja teatama detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise aeg ja koht vastavalt Planeerimisseaduse sätetele.
5. Otsuse peale võib esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule Pärnu kohtumaja kaudu (Pärnu Rüütli 19) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.


Malve Kolli
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 30.10.2014.a. Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla maanõunik **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ärakirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ärakirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/ 2014.

