



## MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Mustjala

18. mai 2007 nr 28

Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu koostamise algatamine

Mustjala valla Tagaranna küla Lapi kinnistu, reg. osa nr 98634, katastriüksuse 48301:001:0083, omanik Haldi Urve Svanberg, pindala 4,3 ha, Metsa kinnistu, reg. osa nr 98934, katastriüksuse 48301:001:0082, omanik Marvi Kask, pindala 2,6 ha, Pääru kinnistu, reg. osa nr 97734, katastriüksuse 48301:001:0080, omanik Pear Laur, pindala 2,5 ha, Pae kinnistu, reg. osa nr 97534, katastriüksuse 48301:001:0081, omanik Aile Vaan, pindala 2,6 ha, Vahuranna kinnistu, reg. osa nr 518434, katastriüksuse 48301:001:0147, omanik Markku Juhani Kokkonen, pindala 2,43 ha, omanike volitatud esindaja Eero Lapp on avaldanud soovi katastriüksustel detailplaneeringu algatamiseks. Sooviks on katastriüksuste jagamine kruntideks ja neist igähele elamu ehitamine, kommunikatsioonide rajamine ja samuti haljastuse ja heakorra põhimõtete kindlaksmääramine. Planeeringuala üldpindala 14,43 ha.

Katastriüksused asuvad maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine". Üldplaneeringu alusel on kinnistutel ehituskeeluvööndi ja ranna ja kalda piiranguvööndi piir 200 meetrit tavalisest veepiirist. Üldplaneeringu alusel on kogu alal ehitamisele kehtestatud eelneva detailplaneeringu koostamise kohustus. Kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu kohaselt asub osa detailplaneeringualast suvilatema (max 30x30m), puhkehaljasmaa 90% maakasutuse sihtotstarbel, plaanil S/HM... Ehitusalad koos looduliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust.

Poolsaare üks arengusuundi on puhke- ja suvituspiirkonna rajamine. Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 meetrit tavaveepiirist, kallakraja laius on tavaveepiirist 10 meetrit maa poole. Lautrite aladel võib nende majandamiseks olulisi ehitisi või kalapüügiga seotud hooneid ja rajatise rajada veekaitsevööndist maa poole. Vallaosa planeering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamiseks. Detailplaneeringute koostamise kord ja tingimused on antud "Planeerimisseaduses" ja täpsustatakse valla Ehitusmäärusega. Ehitustegevus ei tohi alata enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringualal puudub tsentraliseeritud veevarustus. Suvilatele rajatakse salvkaevud või individuaalpuurkaevud, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas, rajatavate puurkaevude täpsed asukohad, veehaarde ulatused ja sanitaarkaitsetsoonid täpsustatakse detailplaneerimise käigus.

Puhkealade väljaarendamisega suureneb reostuskoormus. Rannikualal tuleb rangelt jälgida heitvete käitlemise nõudeid. Kanalisatsioonivõrk ja puhastusseadmed planeeringualal puuduvad. Nõrga reostuskaitsega alal on välistatud heitvee pinnasesse immutamine, suvilates on kohustuslik kompost-kuivkäimiate ehitamine. Suvemajade majapidamisvesi (hallvesi) tuleb puhastada septikus ja sellele järgnevas pinnasefiltris, mis on aluspinnast eraldatud vettpidava kilega. Puhastatud heitvesi juhitakse rajatavatesse kuivenduskraavidesse või merre.

Rannaga vahetult piirnev kaitsemets ja ehitusalasid eraldavad puudesalud ning metsatukad tuleb kaitseks meretuulte eest säilitada vaatamata ehitustegevusele. Kaitsemetsade säilitamine ja korrastamine täpsustatakse detailplaneeringutega. Koos ehitustegevusega tuleb tagada väärtuslike maastikute ja looduskoosluste säilimine, rand ja teerajad vajavad korrastamist.

Ninase poolsaare üldplaneeringuga kehtestatud suvilate maale hoonestusalade (max 900 m<sup>2</sup>) planeerimisel ei tohi hoonestusalad olla ega jääda üksteisele lähemale kui 100 meetrit ja planeeritava kinnistu välispiiridele lähemale kui 50 meetrit. Ühele krundile võib planeerida ühe ühekorruselise ühe- või kahepoolse viikatusena suvila ja iga suvila juurde kuni kolm ühekorruselist majapidamisabihoonet. Suvilate

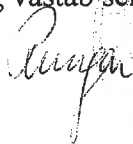
5. Käesolev otsus jõustub selle teatavakstegemisest.
6. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumaja kaudu (Pärnu Rüütli 19).

Toivo Lõhmus  
Vallavolikogu esimees



Mustjalas 28.05.2007.a.

Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla Maatalituse juhataja **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ära kirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ära kirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/2007.



**TÄIENDAV LÄHTESEISUKOHTADE KOKKULEPE TAGARANNA KÜLA ASTANGU  
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**I. ÜLDANDMED**

DETAILPLANEERINGU NIMI: Mustjala vald Tagaranna küla Astangu.

TAOTLUSE ESITAJA: Kinnistute omanike volitatud esindaja Eero Lapp, aadress: Tuletorni 6 Nasva.

**VI TÄIENDAVALD NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE JA  
HOONETE PROJEKTEERIMISELE.**

1. Hoonestusalad Astangu detailplaneeringu osas võivad üldplaneeringuga ettenähtud hoonestusala piirides olle maaomanike kokkuleppel üksteisele lähemal kui 100 meetrit.
2. Hoonestusala planeeringuala põhja piirile võib olla lähemal kui 50 meetrit, kuna naaberkinnistul üldplaneeringuga ehitusõigust ette nähtud ei ole.
3. Lõuna ja idapiiril peab hoonestusala kaugus planeeringuala välispiirist olema vähemalt 50 meetrit kuna naaberkinnistutel on üldplaneeringuga ette nähtud hoonestusala ja kehtestatud detailplaneering puudub.

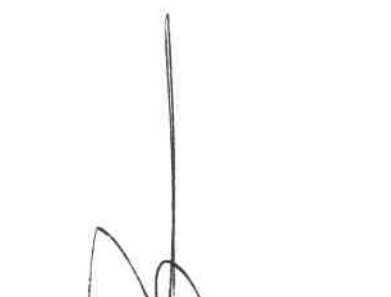
**IX KOKKULEPPE KEHTIVUS:**

1. Täiendava kokkuleppe sõlmimise aluseks on Mustjala Vallavolikogu 10.06.2008.a protokolliline otsus lähteseisukohtade muutmiseks peatükk VI osas.
2. Täiendav leping on sõlmitud 2 (kahes) eksemplaris, millest kummalegi poolele jääb 1 (üks) eksemplar.

18. juuni 2008. a.



Kalle Kolter  
Vallavanem



.....  
/Eero Lapp/  
Maaomaniku volitatud  
esindaja

**TAGARANNA KÜLA ASTANGU  
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHTADE KOKKULEPE**

**I. ÜLDANDMED**

DETAILPLANEERINGU NIMI: Mustjala vald Tagaranna küla Astangu.

DETAILPLANEERINGU koosseis: Tagaranna küla Lapi kinnistu, reg. osa nr 98634, katastriüksuse 48301:001:0083, omanik Haldi Urve Svanberg, pindala 4,3 ha, Metsa kinnistu, reg. osa nr 98934, katastriüksuse 48301:001:0082, omanik Marvi Kask, pindala 2,6 ha, Pääru kinnistu, reg. osa nr 97734, katastriüksuse 48301:001:0080, omanik Pear Laur, pindala 2,5 ha, Pae kinnistu, reg. osa nr 97534, katastriüksuse 48301:001:0081, omanik Alle Vaan, pindala 2,6 ha, Vahuranna kinnistu, reg. osa nr 518434, katastriüksuse 48301:001:0147, omanik Markku Juhani Kokkonen, pindala 2,43 ha.

TAOTLUSE ESITAJA: Kinnistute omanike volitatud esindaja Eero Lapp, aadress: Tuletorni 6 Nasva.

**II. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Üldplaneeringujärgse suvilatema (max 30x30m), puhkehaljasmaa 90% maakasutuse sihtotstarbega alal detailplaneeringu koostamine katastriüksuste 48301:001:0083, 48301:001:0082, 48301:001:0080, 48301:001:0081, 48301:001:0147 jagamine kruntideks, hoonestusalade, hoonete ja rajatiste projekteerimistingumuste, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise määramine. Detailplaneering koostatakse kooskõlas üldplaneeringu, valla ehitusmääruse ja käesolevate seisukohtadega. Planeeringuala suurus 14,43 ha.

**III. OLEMASOLEVAD LÄHTEMATERJALID**

1. Mustjala Vallavolikogu 18. mai 2007 otsuse nr 28 ärakiri.
2. Maaomanike volikirjad Eero Lapi nimele
3. Eero Lapi avalduse koopia detailplaneeringu algatamiseks.
4. Saare Maakohtu kinnistusosakonna väljatrükid.
5. Katastriüksuste 48301:001:0083, 48301:001:0082, 48301:001:0080, 48301:001:0081, 48301:001:0147 plaanide koopiad.
6. Tagaranna küla Astangu detailplaneeringu asendiplaan.

**IV. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE**

Katastriüksused asuvad maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine". Üldplaneeringu alusel on kinnistutel ehituskeeluvööndi ja ranna ja kalda piiranguvööndi piir 200 meetrit tavalisest veepiirist.

**V OLEMASOLEV OLUKORD**

1. Planeeritava ala suurus: 14,43 ha.
2. Maaüksuse üldiseloostus: Katastriüksus piirneb: Lääne pool Läänemere rannaga, ida suunal munitsipaalomandisse taotletava Mäemetsa maaüksustega, Lõunas Tagaranna küla Tiidu-Kiuna maaüksusega. Läänemere rannal on 200 meetri laiune piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd.

**VI NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE JA HOONETE PROJEKTEERIMISELE.**

1. Kooskõlas Planeerimisseaduse, Mustjala valla ehitusmääruse, Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a otsusega nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine" ja käesolevate lähteseisukohtadega.

2. Hoonestusalad võivad olla suurusega kuni 900 m<sup>2</sup>. Hoonestusalad peavad jääma planeeringuala välispiirist vähemalt 50 meetri kaugusele, hoonestusalade omavaheline kaugus peab olema vähemalt 100 meetrit. Ühele krundile võib planeerida ühe ühekorruselise ühe- või kahepoolse viikatuselise elamu ja elamu juurde kuni kolm ühekorruselist majapidamisabihoonet. Juurdepääsuteede planeerimisel arvestada olemasolevate lagendikega ja lookleva teemaaga, et säilitada võimalikult olemasolevaid puid ja mitte tekitada pikki sirgeid tuulekoridore. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 meetri laiused ja vähemalt kruusakatted. Lubatud ei ole asfalt ja betoonkatted.

Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla kuni 8 meetrit, ehitusalune pind koos liidetud kõrvalhoonega kuni 150 m<sup>2</sup>, ilma kõrvalhooneta kuni 120 m<sup>2</sup>. Elamu juurde võib püstitada kuni kolm ühekorruselist kõrvalhoonet, kõrvalhoone suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 30 m<sup>2</sup>, katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast kuni 5 meetrit. Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu. Hoonestusaladel, on lubatud maapinna tasandamine hoonete ehitamise ja õuema tasandamise eesmärgil ning kommunikatsioonitrassidel selleks projektis näidatud ulatuses. Elamu võib olla katusekorrusega. Välisseinte viimistlus puit, palk või looduslik kivi, katusematerjal puit, roog või katusekivi, sokliosa betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust, värvilahendused projekteerimistingimuste väljastamisel.

Ehitusalasid eraldavad puudesalud ning metsatukad tuleb kaitseks meretuulte eest ja naaberkruntide eraldamiseks säilitada vaatamata ehitustegevusele. Hoonete planeerimine ja projekteerimine peavad tagama ehitustegevuse käigus väärtuslike maastike säilimise ja Tagaranna küla piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud