



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

28. august 2009 nr 58

Vanakubja küla Reimuse
detailplaneeringu kehtestamine

Mustjala Vallavoliokogu on 23. märtsil 2007.a vastu võtnud otsuse nr 10 "Vanakubja küla Reimuse detailplaneeringu koostamise algatamine".

Planeeringuala hõlmab Vanakubja küla Reimuse kinnistu, registriosaga nr 1008034, katastriüksusi 48301:002:0502, 48301:002:0503 ja 48301:002:0504, omanik Novo Valduse OÜ, registrikood 11667865, aadress Harjumaa, Tallinna linn, Tartu mnt 84a-125. Kõikide katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamuehituseks kruntide moodustamine, hoonestusalade-, hoonestustingimuste määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise lahenduste leidmine. Detailplaneering koostatakse kooskõlas valla ehitusmäärusega. Planeeringuala suurus 21,56 ha. Piirkonnas puudub kehtestatud üldplaneering. Maa-alal ei ole looduskaitse ega muinsuskaitseobjekte.

Planeeritaval maa-alal jagatakse kümneks elamuehitusõigusega krundiks. Hoonestusalade määramisel on arvestatud asjaoluga, et need on maksimaalselt 900m², paiknevad üksteisest 100m kaugusel (vt. planeeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“, kus on toodud vastavad 100m raadiusega ringid) ja jäävad planeeringuala välispiirist 50m kaugusele.

Maa-alale planeeritavad kümme elamumaa krunti (Reimuse 1 kuni 10) saavad kõik õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe ühekorruselise katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega elamu, mille juurde võib rajada kuni kaks abihoonet. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 8m, maksimaalne ehitusalune pind kuni 150m² koos kõrvalhoonetega ja ilma kõrvalhooneteta kuni 120m². Kõrvalhoone suurim lubatud ehitusalune pind on 30m², katuseharja suurima lubatud absoluutkõrgusega 5m maapinnast. Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu. Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud lubatud ehitusalad. Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3. Hoonestuse täpne asukoht lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid, sest see rikub hoone niiskusežiimi ja tekitab *haige maja* sündroomi. Plastakende kasutamisel tuleb vajadusel rajada sundventilatsioon.

Õuemaad võib piirata kohaliku miljööse sobiva taraga, maksimaalse kõrgusega 1,4m. Vältida piirdeaia rajamist kruntide piiridele täies ulatuses. Kruntidele on ette nähtud paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Planeeritaval maa-alal on toimivad sadeveekraavid, kuhu tuleb juhtida kavandatavate kruntide liigveed ja hallvesi, milline puhastatakse eelnevalt septikus ja pinnasfiltris (bioloogiline puhastus). Maa-alal olevad kraavid puhastatakse ja korrastatakse toimivaks enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi Sõõru ja Henno kinnistutel kulgevat Mustjala Volikogu otsusega avaliku kasutusega teed (tee nr 4830131) pidi.

Kruntidele Reimuse 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 kruntidele seatakse vajadusel läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi, õuemaal koos hoonestuse arhitektuurse projektiga.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (4m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee, millel on vaja tagada iga 150m tagant autodele möödasõidu võimalus.

Krundile Reimuse 2 on planeeritud tuletõrje veemahuti, mille juures peab olema 12m×12m ümberpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, sealt peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 127993, 15. oktoober 2007.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks liitumis-menetluse käigus ehitada uus 10/0,4kV koormuskeskmesse, mille teenidamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide tuuakse olemasolevast Välja alajaamast, kus demonteeritakse olemasolev 0,4kV õhuliin ja asendatakse see 10kV õhukaabliga. 10kV õhukaablile seatakse 3m kaitsevöönd mõlemale poole kaabli telge. Vt. planeeringu joonist DP-5 „Planeeritav elektriühendus ja juurdepääsutee”.

Planeeringu joonisel DP-6 „Tehnovõrkude plaan” on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektrikaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3). Olemasolevatele 0,4kV õhuliinidele maa-ala põhja osas kehtib 2m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole liini telge. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Kruntide elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (4m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik vähemalt 3,5m laiune juurdepääsutee, milline peab olema vähemalt kruusakattega.

Tehnovõrkude talumiseks seada realservituut (nõudeõigus kohtu kaudu) - Asjaõigusseaduse § 158. Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus.

Ehitustegevuse käigus tuleb rakendada parimat võimalikku tehnoloogiat.

Joogivee tarbeks on kõikidele kruntidele kavandatud oma puurkaev, kaevukaitsesooniga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitsmata, kus on heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud. Hallvesi puhastada eelnevalt septikus ja pinnasfiltris (bioloogiline puhastus), siis uuesti kokku koguda ja suunata kraavi (sealt võib merre minna). Ilmselt immutamiseks planeeritaval maa-alal pinnakate puudub, (keskkonnateenistuses oleva kaardi järgi ca 10cm). Fekaalide jaoks on soovitatav kasutada kaasaegseid tühjendatavaid ökokäimlaid, äärmisel juhul tuleb fekaalvesi juhtida kogumiskaevudesse, mida tänasel päeval saab tühjendada Kuressaares paiknevasse purglasse.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojustpump).

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

Maavanema poolt määratud kooskõlastajatelt Saaremaa Keskkonnateenistuselt (10.11.2008 kiri nr 40-11-1/47303) ja Saaremaa Päästeosakonnalt (17.01.2008 kiri nr 7.3-4/20) on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni 10.02.2009.a kirjaga nr HLS 6-8/751-2 andnud seisukoha ja leidnud, et Vanakubja küla Reimuse detailplaneeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mida tuleks hinnata läbi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. On leitud, et enne otsuse tegemist tuleb otsustajal anda planeeritud tegevusele Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud sama seaduse § 6 lõikes 3 kirjeldatud kriteeriume käsitlev eelhindang.

Vallavolikogu 22. mai 2009.a otsusega nr 41 on planeering vastu võetud, antud planeeritud tegevusele Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud sama seaduse § 6 lõikes 3 kirjeldatud kriteeriume käsitlev eelhindang ja korraldatud avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Saare Maavalitsus on 30.06.2009.a kirjaga nr 9-9/1543 planeeringulahendusele andnud heakskiidu ning teinud ettepaneku selle kehtestamiseks.

ÄRAKIRI

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 26, Haldusmenetluse seaduse § 4 ja § 6 ja OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt poolt esitatud detailplaneeringulahendusest, töö nr T-069-07:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Vanakubja küla Reimuse detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Vanakubja küla Reimuse kinnistu, registriosaga nr 1008034, katastriüksusi 48301:002:0502, 48301:002:0503 ja 48301:002:0504. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamuehituseks kruntide moodustamine, hoonestusalade, hoonestustingimuste määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise lahenduste leidmine. Planeeringuala suurus 21,56 ha. Koostaja OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-092-07. Omanik Novo Valduse OÜ, registrikood 11667865, aadress Harjumaa, Tallinna linn, Tartu mnt 84a-125.

2. Kohustada Vallavalitsust:

- 2.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta;
- 2.2 saatma Saare maavanemale otsuse ära kiri ja kehtestatud detailplaneering;
- 2.3 saatma maakatastri pidajale informatsioon detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta;
- 2.4 saatma detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kiri maaomanikule;

3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil ja valla raamatukogudes.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pärnu kohtumaja, Pärnu Rüütli 19).

Toivo Lõhmus
Vallavolikogu esimees



Mustjalas 03.09.2009.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/ 2009.

