



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

19. detsember 2008 nr 58

Võhma küla Auliku detailplaneeringu kehtestamine

Vallavolikogu on 20. juunil 2008 vastu võtnud otsuse nr 24 "Võhma küla Auliku detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine". Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Vallavolikogu on 31. augusti 2007.a vastu võtnud otsuse nr 41 "Võhma küla Auliku detailplaneeringu algatamine". Planeeringuala hõlmab Võhma küla Auliku, registriosa nr 110934, pindala 5,06 ha, ja Võhma küla Auliku-Niidu, registriosa nr 1799334, pindala 4,89 ha, kinnistuid. Katastritunnused 48301:005:0187-0188. Detailplaneeringu eesmärgiks on väljaspool Läänemere ranna ehituskeeluvööndit suvemajade ja kõrvalhoonete ehitamiseks kruntide moodustamine, hoonestusalade ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise lahenduste, haljastuse üldiste tingimuste ja maakasutuse sihtotstarbe määramine. Planeeringuala suurus 9,95 ha.

Mustjala valla Võhma küla Auliku kinnistu, registriosa nr 110934, pindala 5,06ha, omanik on, Asko Mäemets, aadress: Otsa talu Liiva küla Pihtla vald Saare maakond ja Võhma küla Auliku-Niidu kinnistu, registriosa nr 1799334, pindala 4,89 ha, omanikud on, ½ kaasomandist Jyrki Uolevi Sammalisto ja ½ kaasomandist Tuula Marjatta Sammalisto aadressid: Kalteentie 4 J 88 Helsinki 00770 Soome Vabariik.

Planeeringualal kehtivaid üld- ja detailplaneeringuid ei ole. Katastriüksusel 48301:005:0187 oli enne 1940.a elamuhoonestus. Vallavalitsuse 04.04.2007.a korraldusega nr 42 on katastriüksusel 48301:005:0187 enne 1940.a olnud elamuhoonestusalale väljastatud ehitusluba, ehitisregistri kood 120536543.

Planeeritav maa-ala paikneb Küdema lahe idakaldal, põhja pool on piirinaabriks Uue-Mariku katastriüksus 48301:006:0323 ja Mariku katastriüksus 48301:006:0320, lõuna pool Auliku-Metsa katastriüksus 48301:005:0189 ja Lennu katastriüksus 48301:005:0167. Planeeritaval alal esineb peamiselt 60...70.a. vanune männimets, keskmine kõrgus ca 11...14m, kasvukohatüüp kastikuloo (takseerandmed Eesti Metsakorralduskeskus OÜ 1998.a.), aga esineb ka rohumaaga kaetud lagendikke ja noorema männimetsaga kaetud alasid.

Maapinna reljeef on planeeritaval alal suhteliselt tasane, ranna ääres oleval kaldajärsakul tõuseb maapinna absoluutne kõrgus 3...4meetriini, milline püsib ka hoonestusega planeeritavatel aladel (kõrgusinfo NSVL 1:10000 topograafiliselt kaardilt).

Olemasolevast Auliku kinnistust (kü. 48301:005:0187) moodustatakse kaks eraldi kinnistut. Kinnistu nr. 1, suurusega 1,46 ha ja kinnistu nr. 2, suurusega 3,60 ha. Kinnistute sihtotstarbeks määrata elamumaa.

Olemasolevale Auliku-Niidu kinnistule (kü. 48301:005:0188) moodustatakse vastavalt maakatastriseaduse § 18 lg. 7 eraldi ehitusõigust omav krunt suurusega 1000m², mille sihtotstarbeks määrata elamumaa. Ülejäänud maa ulatuse moodustatakse eraldi katastriüksus, mille sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa.

Kruntide ehitusõigus (krunt nr. 1, 2 ja 3): Lubatud max hoonete arv krundil 4 tk. (1 suvemaja ja kuni 3 abihoonet), Suvemajade max korruselisus 1,5, Suvemajade lubatud max harjakõrgus 8 m, abihoonete max korruselisus 1, abihoonete lubatud max harjakõrgus 5 m, katusekalle kahepoolse viilkatuse korral : vahemikus 30° - 42°, katusekalle ühepoolse viilkatuse korral: vahemikus 15° - 20°.

Suvemaja suurim lubatud ehitusalune pind 120 m², abihooned a' 30 m², suurim lubatud ehitusalune pind 210 m². Hoonete tulepüsivusklass: TP-3. Detailplaneeringus käsitletava ehitusaluse pinna all mõeldakse hoone horisontaalprojektsiooni pinda sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi, kuhu ei kuulu maapinna kohal olevad varikatused jm. ehitise väljaulatuvad osad nagu katuseräästad jms.

Igale krundile võib maksimaalselt rajada ühe suvemaja ja kuni kolm abihoonet. Hoonete täpseid asukohti detailplaneering ei määra, hooned peavad paiknema hoonestusalas. Hoonete asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega. Hoonestusalad on planeeritud planeeringuala välispiirist vähemalt 50m kaugusele ja hoonestusalade omavaheline kaugus on vähemalt 100m.

Hoonete välisseinte viimistlus - puit, palk või looduslik kivi, katusekatte materjal - puit, roog, katusekivi, plekk, papp; Sokli osa – betoon, looduslik kivi või postvundament. Aknaraamid ja ukсед puidust.

Hoonestusalasid ümbritsevate piirete (1 kuni 1,4m kõrgused) rajamisel tuleb lähtuda lihtsusest, kasutada looduslikke materjale (puit,kivi). Hoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse. Lubatud on rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puutaradest on iseloomulikud rõht-, latt-ja roigasaiad. Kõrgemaid kui 1,4m piirdeid, samuti plankaedu, võrkaedu ja raudpiirdeid rajamine on keelatud. Kogu maatüki piiretega ümbritsemine ei ole lubatud. Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Planeeritavaid hoonestusalasid jääb ümbritsema kõrghaljastus, kus maha on lubatud võtta ainult nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada metsaalune võsast.

Ehitus- ja heakorratööde käigus ei ole vaja maapinda tõsta. Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja ja viljapuuaiad. Soovi korral uue haljastuse rajamisel kasutada olemasolevaid looduslikke taimeliike. Hooneid rajades paigutada need nii, et raiumine poleks vajalik või oleks minimaalne. Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 30m diameetriga häiluna. Sellega jälgendatakse mõnevõrra looduslikke häilinguid metsas.

Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on vaja rajada kruusakattega teed, mille sõiduosa laius on päästeteenistuse nõuetest tulenevalt vähemalt 4m. Teede asukoha planeerimisel on arvestatud olemasolevate metsateede ja lagendikega. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada pinnakattematerjalidena puitliipreid, peenkruusa, liiva vms, keelatud on asfalt või betoonkatted.

Auliku ja Auliku-Niidu maaüksused asuvad kaitsmata (väga kõrge reostusohhtlikkus) põhjaveega alal. *Allikas : R. Perens, T. Parm, V. Savva, M. Lelgus. Saare maakonna põhjavee kaitstuse digitaalse kaardi 1:50 000 koostamine. Eesti Geoloogiakeskus, hüdrogeoloogia osakond. Tallinn, 2004*

Joogivee saamiseks planeeritakse igale hoonestualale oma puurkaev. Rajatava puurkaevu täpne asukoht ja veehaarde ulatus täpsustatakse puurkaevu projektiga. Puurkaev projekteeritakse ja rajatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...) suhtes mitte lähemal kui 10 m.

(Keskonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.)

Kanaliseerimisvõrk ja puhastusseadmed planeeringualal puuduvad. Heitvete otse pinnasesse immutamine on keelatud. Reo- ja heitveed juhitakse kogumiskaevudesse (-mahutitesse).

Kogumismahutina võib kasutada kergeid ja vastupidavaid klaasplastist mahuteid, mille paigaldamine ei ole kuigi keeruline. Mahuti suuruse leidmiseks on oluline teada tarbitava vee kogust, seega majas elavate inimeste arvu. Vastavad reo- ja heitvete kanaliseerimise lahendused lahendatakse hoonete projekteerimise ja ehitamise käigus.

Kogumismahuti tühjendamine toimub vaakumsüsteemiga paakauto abil. Reo- ja heitveed veetakse lähimasse puhastusseadmesse või purgimiskohta (nt. tulevikus rekonstrueeritavasse Mustjala küla puhastusseadmesse), milleks reoveetektaja peab sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.

Käesoleva detailplaneeringuga kruntidele elektrivarustust ei planeerita trasside liigse pikkuse tõttu. Tulevikus lahendatakse elektrivarustus eraldi projektidega.

Kuna planeeritud hooned on mõeldud peamiselt suviseks kasutamiseks ja elektrienergia vajadus on suhteliselt väike, siis võib vajaliku elektrienergia tootmiseks kaaluda lokaalsete generaatorite (nt. vedelkütuse-, tuule- vms baasil) rajamist.

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Mustjala vallas väljatöötatud kavale. Prügi ja jäätmed paigutatakse krundi sissesõidu juurde planeeritud prügikonteinerisse. Kinnistu omanik on kohustatud sõlmima Mustjala valda teenindava jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama ise neile kuuluvad või nende valduses oleval territooriumil tekkivad jäätmed jäätmekäitluskohta või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele.

Planeeritaval kinnistul säilitada olemasolev kõrghaljastus(männimets). Hooned paigutada nii, et raiumine poleks vajalik või oleks minimaalne. Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 30m diameetriga häiluna. Sellega jälgendatakse mõnevõrra looduslikke häilinguid metsas. Ehitustööde tegemisel

mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda. Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurimuru ja ja viljapuuaiad. Soovi korral kasutada olemasolevaid looduslikke taimeliike. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatava hoonestusega luua väärtuslikku kultuurimaastikku sobiv asum.

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, ...)suhtes mitte lähemal kui 10 m.

(Keskonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrus nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" p. 4.1.).

Ehitiste projekteerimisel tuleb jälgida Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määruses nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sätestatud. Ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Ehitistele peab olema tagatud piisav juurdepääs päästemeeskonnale tulekahju kustutamiseks.

Välise tulekustusvee saamiseks on planeeritud kinnistule nr. 2 rajada ühine tuletõrje veehoidla(mahuti) mahuga 50m³, mille täitmine toimub kinnistu nr. 3 puurkaevust. Veehoidla juurde on planeeritud rajada plats 12x12m . Kinnistu omanikega sõlmida vastavad kokkulepped.

Saaremaa Keskonnateenistus ja Saaremaa Päästeosakond on detailplaneeringu kooskõlastanud. Saare Maavalitsus on 28.08.2008.a kirjaga nr 9-9/1286 andnud planeeringule heakskiidu ning teinud ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja tutvunud esitatud planeeringulahendusega Vallavolikogu leiab, et detailplaneering on koostatud kooskõlas valla ehitusmääruse ja lähteseisukohtadega.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 25 lg 4, 5, § 26 lg 1 ning Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 ja § 6

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Võhma küla Auliku detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Auliku kinnistu, registriosa nr 110934, pindala 5,06 ha, ja Võhma küla Auliku-Niidu kinnistu, registriosa nr 1799334, pindala 4,89 ha. Katastritunnused 48301:005:0187-0188. Detailplaneeringu eesmärgiks on väljaspool Läänemere ranna ehituskeeluvööndit suvemajade ja kõrvalhoonete ehitamiseks kruntide moodustamine, hoonestusalade ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise lahenduste, haljastuse üldiste tingimuste ja maakasutuse sihtotstarbe määramine. Planeeringuala suurus 9,95 ha. Koostaja Geosnap OÜ, reg kood 11000196.
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 maaomanikele;
3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil ja valla raamatukogudes.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks võib 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu kohtumaja, Pärnu Rüütli 19).

Toivo Lõhmus
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 29.12.2008.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 1-1/2008.

