



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

27. november 2009 nr 15

Järise küla Marjaaia detailplaneeringu kehtestamine

Vallavolikogu on 19. juunil 2009 vastu võtnud otsuse nr 52 "Järise küla Marjaaia detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine". Avalikul väljapanekul ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Järise küla Marjaaia detailplaneering on algataud vallavolikogu 30. novembri 2007 otsusega nr 58. Mustjala valla Järise küla Marjaaia kinnistu, registriosa nr 2754634, pindala 16843 m², omanik on HMT Kinnisvara OÜ, reg kood 11216542, aadress: Tehnika 1-1 Kuressaare. Juhatuse liige Heiko Mets, aadress Õismäe tee 23-33 Tallinn. Katastriüksus asub alal, kus ei ole kehtestatud üldplaneeringut. Katastriüksusel oli enne 1940.a elamuhoonestus. Maavanem on 15.04.2009 kirjaga nr 9-9/871 määranud planeeringu kooskõlastajateks Keskkonnaameti ja Lääne-Eesti Päästkeskuse Saaremaa päästeosakonna. Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioon on 28.05.2009 kirjaga nr HLS 6-5/10881 kooskõlastanud Marjaaia detailplaneeringu. Lääne-Eesti Päästkeskuse Saaremaa Päästeosakond on 08.06.2009 kirjaga nr 7.3-4/2044 kooskõlastanud Marjaaia detailplaneeringu ning seadnud tingimuse, et hoonete ehitusprojektid esitada päästkeskusele läbivaatamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu lahendusena on esitatud ettepanek maa-alale kahe ehituskrunti (Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 krunt) moodustamiseks, millised saavad õiguse ehitada kummalegi ühe ühekorruselise ühe- või kahepoolse viikatuselise elamu (maksimaalse ehitusaluse pinnaga 120m²) ja ühe abihoone (maksimaalse ehitusaluse pinnaga 30m²). Elamu võib olla katusekorrusega. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 8m ja abihoonel 5m. Elamu ja abihoone katusekalle kahepoolisel viikatusel 30°-42°; katusekalle ühepoolisel viikatusel 15°-20°. Välisseinte viimistlus: puit, tahutud palk, kivi. Katusematerjal: plekk, papp, katusekivi, looduslik materjal (õled, puitlaast). Sokkel: betoon, looduslik kivi või postvundament. Värivaliik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne. Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on vastavalt Mustjala Vallavolikogu 28. november, 2008.a. määrusele nr 13, §28 lg 2 p 2.1. koostatud täiendav kokkulepe Järise küla Marjaaia detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt sellele kokkuleppele olemasoleva Marjaaia idaosas enne 1940.a. asunud elamuhoonestuse osas kauguspiiranguid ei rakendata. Maaomanike omavahelisel kokkuleppel võib maatüki lääneosasse uue elamuehitamiseks planeeritava hoonestusala kaugus vanast hoonestusala olla väiksem kui 100 meetrit ja planeeringuala välispiirist väiksem kui 50m. Planeeringuala välispiirile lähemale kui 15 meetrit uut hoonestusala ei kavandata. Marjaaia 1 elamu ehitusõiguse juures on näidatud ehituspiiranguga ala 15 meetrit planeeritavast maa-ala piirist. Käesoleva detailplaneeringu koosseisus on võetud kooskõlastus Välja ja Põllu-Vahtra maaomanikelt. (vt. Lisades toodud kooskõlastusi). Kuna Marjaaia 2 krundi elamu ehitatakse vana vundamendi kohale, siis seal ei ole vajalik piirinaabrite kooskõlastus.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada, hoides ehitustegevuse planeeritud ehitusalapiires. Maa-alal olev metsaala tuleb naaberkruntidest eraldamiseks säilitada. Metsaalast välja jäävale krundi osale võib istutada ilu- ja viljapuid.

Juurdepääsude ja muude kommunikatsioonide planeerimisel on arvestatud olemasolevate teedega.

Kruntidele on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Põllu-Toominga ja Väljaotsa kinnistut kulgevast olemasolevast teed pidi. Sama teed kasutavad ka Väljaotsa, Keskvälja ja Välja kinnistud juurdepääsuks.

Kruntidele Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks. Marjaaia 1 krundilt pääseb edasi Põllu-Vahtra kinnistule ja Marjaaia 2 krundilt Marjaaia 1 krundile ning Keskvälja ja Välja kinnistutele.

Juurdepääsuteede kattena kasutada looduslikku materjali, keelatud on asfalt ja betoonkatted.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

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

Krundile Marjaaia 2 on planeeritud 25m² tuletõrje veemahuti, mille juures peab olema 12m×12m überpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, seal peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

Maa-ala elektrivarustuseks tuuakse Põllu Toominga kinnistul olevast madalpinge õhuliini postilt madalpingekaabel kavandatavate elamukruntide piirile paigutatud elektri- jaotus-möötekappi.

Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos möötekappidega ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektriakaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi 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.

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

Krundile Marjaaia 2 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrje-veemahuti, 25m², toitega krundil paiknevast puurkaevust.

Asub kaitstud (Marjaaia 2) ja keskmiselt kaitstud (Marjaaia1) alal. Pinnakatteks 15-20 meetri paksune segateraline liiv.

Kui vajalikud kaugused on tagatud, saab immutada pärast septikut. Detailplaneeringuga on arvestatud ka olemasolevate elamutega kinnistust idas.

Immutamiseks peale kavandatud septikut, tuleb teada saada põhjavee tase. Aasta ringselt peab see olema 1,2 m all pool immutussügavust. Kui see nii ei ole tuleb pinnast tõsta ja siis immutada. Täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

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

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

Ehitustööde tegemisel mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda.

Hooned sobitatakse maastikku – vältides liiga suurte ja stiililt võõraste hoonete ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise maja ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd. Keelatud on ehitada torne.

Planeeritava ala metsa korraldamist ja majandamist reguleerib Metsaseadus.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Mustjala valla jäätmekäitluseeskirjale.

Planeeritav maa-ala on kaitstud ja keskmiselt kaitstud pinnasega kus reoveed juhatakse peale septiku läbimist imbväljakusse.

Planeeringualale olulise keskkonnamõjuga tegevusi ei planeerita.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnaalaste nõuetega ja peetakse kinni heast ehitustavast (vt. detailplaneeringu lisasid).

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3, Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 kruntidele kavandatud hoonete vahel tuleb tagada 8m tuletõrjekuju.

ÄRAKIRI

Maa-ala väline tuletõrjevesi saadakse planeeritud tuletõrje-veemahutist, mahtuvustega 25m³ (Marjaia 2 krundil).

Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneering vastab lähteseisukohtadele ja on kooskõlas planeerimisseaduse ning valla ehitusmääruse nõuetega.

Saare Maavalitsus on 07.10.2009 kirjaga nr 9-9/2112 andnud planeeringule oma heakskiidu ning teinud ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks.

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-036-08:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Järise küla Marjaia detailplaneering, registriosa nr 2754634, katastritunnus 48301:004:0317. Koostaja Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-036-08. Planeeringu eesmärgiks on kahe elamuehitusõigusega maaüksuse moodustamine, määratud on kaks hoonestusala, kummalegi hoonestusalale on võimalik ühe ühekorruselise elamu ja kuni kahe abihoone püstitamine, lahendatud on juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemine. Planeeringuala suurus 16843m².
2. Kohustada Vallavalitsust:
 - 2.1 avaldama ajalehes Meie Maa ja valla kodulehel 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).



Malve Kolli
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 30.11.2009.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.

