



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

26. jaanuar 2006 nr 2

Liiva küla Liiva-Mere detailplaneeringu kehtestamine

Liiva külas asuvate kinnistute Liiva III (suurus 17,57 ha, 48301:006:0113) ja Liiva-Mere (suurus 1,91 ha, 48301:006:0256) omaniku AS Kodupaberi, registrikood 10090317, aadress Laki 12 Tallinn 10621, avalduse alusel on Mustjala Vallavalitsus 12. septembril 2003.a andnud korralduse nr 211 "Liiva küla Liiva-Mere detailplaneeringu koostamise algatamine". Planeeringuala suurus on 19,48 ha. Planeeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine, kinnistute kruntideks jagamine, maakasutuse sihtotstarvete määramine, hoonestusalade ja kommunikatsioonide asukohtade määramine, servituutide seadmise vajaduse väljaselgitamine. Detailplaneeringu koostamine on tellitud AS-ilt Entec. Kinnistu asub suuremas osas 200 meetrises ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringu alal puudub kehtestatud üldplaneering.

Saare Maavalitsus on 15.06.2004 kirjaga nr 9-9/790 täiendavaks kooskõlastajaks määranud Saaremaa Keskkonnateenistuse, kes on oma 16.07.2004 kirjaga nr 40-12-6/1437 planeeringulahendusega nõustunud.

Planeeringulahenduses tehtud jagamisettepaneku alusel moodustamisele kuuluvatel uutel kruntidel Liiva-Mere 1 (suurusega 6,3 ha) ja Liiva-Mere 2 (suurusega 3,9 ha) jäävad hoonestusalad ehituskeeluvööndisse. Hoonestusalade valikul nendel maaüksustel on lähtutud looduslikult sobivamatest kõrgematest aladest ning olemasolevate kiviaedade paiknemisest selliselt, et need haakuksid loodusega. Liiva-Mere 2 hoonestusala kohal on maapind kõrgem ja seal puudub puittaimestik. Liiva-Mere 1 maaüksuse hoonestamiseks valitud lahendus ehituskeeluvööndis sobib hästi antud koha looduslike oludega- kiviaed, kasutuses olev tee. Ehituskeeluvööndist väljajääv ala on liigniiske ja juurdepääsuks tuleks rajada uus tee, mille ehitamise käigus tuleks teostada raietöid.

Looduskaitseeaduse § 40 lõikest 3 ja 4 lähtuvalt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda keskkonnaministri nõusolekul kohaliku omavalitsuse poolt esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse ja planeerimiseeaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu alusel, kui kehtestatud üldplaneering puudub. Vallavalitsuse 28.07. 2004 korraldusega nr 149 on detailplaneering vastu võetud ja korraldatud avalik väljapanek. Väljapaneku ajal ettepanekuid ja küsimusi esitanud isikule on vallavalitsus kirjalikult vastanud ja korraldanud avaliku arutelu, mille käigus vastuväiteid üles ei jäänud. Keskkonnaminister on oma 24.09.2004.a kirjaga nr 16 6/7644-2 detailplaneeringulahenduses toodud põhjendustel nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega Liiva III kinnistul 100 meetrini.

Liiva-Mere kinnistul planeeritud hoonestusalad kruntidel Liiva-Mere 3 ja Liiva-Mere 4 asuvad 200 meetrisest ehituskeeluvööndist väljas.

Liiva-Mere 1 krundil on suurimaks hoonestusaluseks pindalaks 320 m². Krundile võib ehitada 3 hoonet. Ühe elamu ja kaks abihoonet. Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus 7,50 meetrit. Abihoone lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus 6,00 meetrit. Elamu lubatud absoluutkõrgus on +9,50 meetrit. Juurdepääsutee on kavandatud läbi krundi Liiva-Mere 2. Teele on märgitud servituudi seadmise vajadus.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name, located at the bottom right of the page.

Liiva-Mere 2 krundil on suurimaks hoonestusaluseks pindalaks 300 m². Krundile võib ehitada 3 hoonet. Ühe elamu ja kaks abihoonet. Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus 7,50 meetrit. Abihoone lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus 6,00 meetrit. Elamu lubatud absoluutkõrgus on +10,00 meetrit. Läbi Liiva-Mere 2 krundi kulgevad naaberkinnistute ja –kruntide juurdepääsuteed, mistõttu on teedele seatud servituudi vajadused.

Liiva-Mere 3 krundil on suurimaks hoonestusaluseks pindalaks 300 m². Krundile võib ehitada 3 hoonet. Ühe elamu ja kaks abihoonet. Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus 7,50 meetrit. Abihoone lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus 6,00 meetrit. Elamu lubatud absoluutkõrgus on +10,00 meetrit.

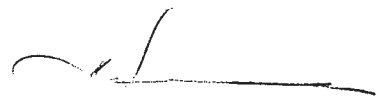
Liiva-Mere 4 krundil on suurimaks hoonestusaluseks pindalaks 300 m². Krundile võib ehitada 3 hoonet. Ühe elamu ja kaks abihoonet. Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus 7,50 meetrit. Abihoone lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus 6,00 meetrit. Elamu lubatud absoluutkõrgus on +10,00 meetrit.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada hoonestusalal olemasoleva pinnareljeefiga, taimestikuga ja teiste maastikuliselt iseloomulike elementidega (kiviaiad, suured kivid, suured üksikpuud jne). Ehitustegevuse käigus tuleb vältida pinnareljeefi muutmist ja taimestiku ning kiviaedade kahjustamist. Arvestada tuleb ala tervikliku miljööga. Hoonetüübi valik peab järgima antud piirkonna välja kujunenud hoonestuslaadi. Rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus naaberkülade hoonetele sarnaste gabariitide ja katusekuju- ning kalletega. Hoonete asetus ja orientatsioon on vaba st. võib olla korrapäratu, mis oli omane ka vanade taluõuede planeeringule. Võimaliku hoonestuse täpsem kirjeldus ja hoonestusele kehtivad nõuded on antud peatükis 2.1 "Hoonete projekteerimise reeglid".

Piirete rajamisel ja valikul tuleb lähtuda lihtsusest. Krundile on lubatud rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puutaradest on iseloomulikud rõht-, latt-, ja roigasaiad. Piirete soovitatav kõrgus on 1-1,4 meetrit. Kõrgemaid piirdeid kui 1,4 m rajada ei tohi. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt. Aedlinnaalike piirde tüüpe. Värvivalik piiretel peab olema tagasihoidlik nagu hoonete fassaadidelgi, kasutada võib naturaalseid toone. Detailplaneeringu eesmärgiks on luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobituv asum. Meetmed looduskeskkonna säilitamiseks on toodud ptk 4.2. Krundisistest teede laiused on ca 4 meetrit. Teid ja platse ei asfalteerita. Päästeteenistuse tehnika juurdepääsu või muul otstarbel võib teid ja platse sillutada. Sillutiseks võib kasutada looduslikku kivi, immutatud puitmaterjali, tihendatud kruusa. Teid ei tohi tõkkepuudega sulgeda kuna nad on mõeldud ka teistele kasutamiseks. Veevarustuse lahendamine toimub alapeatükis 3.1 ja kanalisatsiooni lahendamine alapeatükis 3.3 lahendamiseks ettenähtud korras. Elektrivarustuse lahendus on toodud alapeatükis 3.5, sidevarustuse kohta alapeatükis 3.6. kehtivad piirangud on loetletud kuuendas peatükis. Planeeringulahendused kajastuvad detailplaneeringu planeerimisjoonisel ja tehnovõrkude joonisel.

Saare Maavalitsus on oma 04.11.2005.a kirjaga nr 9-9/1238 andnud põhimõttelise nõusoleku ehituskeeluvööndi muutmiseks Liiva-Mere detailplaneeringu alal ja teinud ettepaneku esitada maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek Planeerimisseaduse § 8 lg 4 kohaselt Mustjala valla rannikuala üldplaneeringu raames.

Detailplaneeringu koostaja AS Entec arhitekt-planeerija Janne Tekku on 11.10.2005.a pöördunud vallavalitsuse poole, esitanud koopiad planeeringuala maaomaniku AS Kodupaber esindaja Eve Sauemägi 26.01.2005 teabenõudest Saare Maavalitsusele, Saare Maavalitsuse Arengu ja Planeeringu Osakonna 01.02.2005 vastusest nr 1.2-4/182, AS Kodupaber esindaja Eve Sauemägi 15.03.2005 kirjast Saare Maavalitsusele. Maaomaniku esindaja kirjades on väljendatud muret Liiva-Mere detailplaneeringu menetluse põhjendamatult pika aja üle, mis nende arvates ei vasta planeerimisseaduses ja looduskaitseaduses toodud sätetele.



Planeerimisseaduse § 8 lg 4 toodud võimalus maakonnaplaneeringu muutmiseks üldplaneeringu alusel ei välista meie arvates selle tegemist detailplaneeringu alusel alljärgnevatel põhjustel:

Planeerimisseaduse § 9 lg 7 "*Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.*" Kuigi planeerimisseaduse § 9 ei too detailplaneeringu puhul eraldi välja maakonnaplaneeringu muutmist, toob planeerimisseaduse § 23 lg 3 punktis 2 välja maavanema pädevuse: *planeeringu liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule vastavuse kontrollimise*. Sama lõike punkti 3 alusel on maavanema pädevuses: *nõusoleku andmine liigilt üldisema kehtestatud planeeringu muutmiseks temale esitatud, liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu kehtestamisel*. Planeeringu mõiste alla mahuvad nii üld- kui ka detailplaneering. Seega saab seadusest välja lugeda, et maakonnaplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele kui puudub üldplaneering (§ 7 lg 4) ja ka sealtnaud saab tekkida põhjendatud korral ka maakonnaplaneeringu muutmine. Looduskaitseaduse § 40 lg 4 alusel esitab kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks keskkonnaministrile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt:

- 1) vastuvõetud üldplaneeringu;
- 2) kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu;
- 3) vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub.

Sama paragrahvi lg 6 lähtudes jõustub ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

Liiva-Mere detailplaneeringuga tehtud ettepanekuga ehituskeeluvööndi vähendamiseks on keskkonnaminister nõustunud (kiri 24.09.2004 nr 16-6/7644-2). Saare Maavalitsus on andnud põhimõttelise nõusoleku Liiva-Mere detailplaneeringu alal ehituskeeluvööndi muutmiseks.

Kuna vallal puudub üldplaneering ja detailplaneering on saanud kõik vajalikud kooskõlastused, siis tehakse sellega ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks. Planeerimisseaduse § 8 lg 4 "*Üldplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuid*", säte ei määra, et maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuid tehakse ainult üldplaneeringu alusel, vaid et üldplaneering võib teatud vajadustel seda sisaldada.

Ehituskeeluvööndi vähendamise osas on seadusandja looduskaitseadusest tulenevalt sätestanud menetlemise eri korra. Muudel maakonnaplaneeringuga vastuolus olevatel juhtudel erimenetlust seaduses kohaldatud ei ole, vaid see toimib kooskõlastuste ning kaalutusotsuste kaudu. Maakonnaplaneeringu eesmärgid on toodud planeerimisseaduse § 7. Ilmselt on kõik muud detailplaneeringutega kavandatud tegevused, peale ehituskeeluvööndi vähendamise, olnud maakonnaplaneeringuga kooskõlas. Õigusaktides ei ole maakonnaplaneeringuga vastuolus oleva detailplaneeringu menetlemise ega kehtestamise keeldu. Seega, kuna antud juhul ei muudeta maakonnaplaneeringu üldpõhimõtet vaid taotletakse erandit väga väikeses ulatuses, et arvestada antud koha loodusliku eripäraga, siis on selliselt toimimine maakonnaplaneeringu üldprintsipi jälgiv ja keskkonnahoidlikku arengut võimaldav. Sellega ei kaasne iseenesest maakonnaplaneeringu kui maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemisega tegeleva dokumendi põhimõtte muutmise vajadust.

Ka ei ole meie arvates mõeldav, et kunagi kehtestamisele tulev üldplaneering võiks mingitel kaalutlustel kaasa tuua Liiva-Mere detailplaneeringu menetluse lõpetamise.

Planeerimisseaduse § 45 punktist 2 lähtuvalt on kohalikud omavalitsused kohustatud tagama valla üldplaneeringu kehtestamise hiljemalt 2007. aasta 1. juuliks. Kui võtta arvesse Liiva-Mere detailplaneeringu algatamise kuupäev 12. september 2003, siis ei ole usutav, et seadusandja vastu võttes planeerimisseaduse ja looduskaitseaduse pidas silmas, et üldplaneeringu puudumisel maakonnaplaneeringuga vastuolus olevaid detailplaneeringuid ei tohi menetleda ega kehtestada. Selline säte peaks siis menetlemise regulatsioonis ka sisalduma.



Protsessi jätkuv venimine võib tekitada ohu, et detailplaneeringuga seotud toiminguid on vaja hakata kordama, mis põhjustab omanikule üleliigseid kulusid ning mille hüvitamist võib omanik kohtu kaugu hakata välja nõudma.

Vallavolikogu, tutvunud Liiva küla Liiva-Mere detailplaneeringulahendusega, selle menetluse käiguga on seisukohal, et detailplaneering vastab nõuetele on läbinud seadusjärgse menetluse, saanud kõik vajalikud kooskõlastused ning nõustub selle kehtestamisega ja keskkonnaministri kaalutusotsusega ettepaneku esitamiseks maakonnaplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise osas kahe hoonestusala moodustamiseks, tegemata muid ettepanekuid maakonnaplaneeringus sätestatud üldreeglite (ehitus- ja maakasutuspõhimõtete jms.) muutmiseks.

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 Liiva küla Liiva-Mere detailplaneering, koostaja Janne Tekku, Entec AS, töö nr 525/03.
2. Esitada Saare Maavalitsusele Saare maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek.
3. Kohustada Mustjala Vallavalitsust:
 - 3.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
 - 3.2 saatma Saare Maavanemale Liiva küla Liiva-Mere detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kiri ja kehtestatud planeering ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
 - 3.3 saatma maakatastri pidajale informatsiooni Liiva küla Liiva-Mere detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
4. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil ja valla raamatukogudes.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on õigus pöörduda Pärnu Halduskohtusse ühe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavakstegemisest.



Kalle Kolter
Vallavolikogu esimees