



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

25. augustil 2016 nr 23

Panga küla Panga Loodusmaja (Panga küla Pärdi detailplaneeringu muutmise) detailplaneeringu kehtestamine

Panga küla Pärdi kinnistu, reg osa nr 572634, maaüksus, katastritunnus 48301:006:0480, aadress Panga küla Panga loodusmaja, pindala 11,53 ha, sihtotstarbed Kaitsealune maa 85%, Transpordimaa 10%, Ärimaa 5%, on Alver Saguri omanduses. Omanik on seadnud kinnistule tasuta kasutusvalduse tähtajaga 25 aastat mittetulundusühing Panga Areng, registrikood 80168943, kasuks.

Maaüksusel on kehtiv Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneering. Kehtestatud vallavolikogu 24. augusti 2006 otsusega nr 40. Kehtestamisele eelnevale vallavalitsuse ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusele on Keskkonnaminister 24.03.2006 kirjaga nr 16-6/2022-2 vastanud, et kaitsealadel ehituskeeluvööndi vähendamist ei toimu ning ehitamiseks annab nõusoleku üksnes kaitseala valitseja. DP koostamise ja kehtestamise ajal (24.08.2006) kehtis LKS § 38 lg 7 redaktsioon, mille kohaselt kaitsealal reguleerib ehitamist kaitseala kaitse-eeskiri. Loeti, et ehitamisele kaitseala ehituskeeluvööndis kehtisid ainult kaitse-eeskirjast tulenevad piirangud.

01.04.2007 jõustus LKS muudatus, millega muudeti varasemat LKS § 38 lg 7 regulatsiooni. Uue LKS § 38 lg 7 regulatsiooni kohaselt ehitamisele kaitsealal kohaldatakse LKS 6. peatükis sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti. Seega kehtib ka kaitsealal LKS sätestatud ehituskeeluvöönd, kui kaitse-eeskiri ei tee erandit. Panga MKA kaitse-eeskirjas ei ole ehituskeeluvööndit käsitletud. Seega kohaldatakse Panga MKA-l LKS § 38 ranna ja kalda ehituskeeluvööndi kohta sätestatud.

Saaremaa Keskkonnateenistus on 17.07.2006.a kirjaga nr 40-12-1/1814 andnud oma heakskiidu Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostaja on Hendrikson & Ko, töö nr. 776/06.

Kasutusvalduse omanik on esitanud Pärdi maaüksusele, katastritunnus 48301:006:0480, rajatava Loodusmaja ehitusprojekti, töö nr 322, koostaja OÜ Arhitektuuribüroo Raine Karp, reg kood 10076205 ja ehitusloa taotluse. Ehitusprojekt vastab kehtivale detailplaneeringule.

Vallavalitsus on Keskkonnaametile 21.01.2016 kirjaga nr 7-2.12/21 esitanud kooskõlastamise taotluse ja ehitusprojekti nõusoleku saamiseks Panga külas asuva Panga loodusmaja maaüksusele, katastritunnus 48301:006:0480, Loodusmaja ehitamiseks ehitusloa väljastamiseks.

Keskkonnaamet tutvunud esitatud ehitusprojektiga (OÜ Arhitektibüroo Raine Karp, töö nr 322) ning sinna juurde kuuluvate materjalidega on oma 9.02.2016 kirjaga nr. 7-9/16/1095-3 asunud seisukohale, et ehituskeeluvööndisse loodusmaja ehitamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringu menetluses. LKS § 40 lg 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud üldplaneeringu või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Samas on Keskkonnaamet andnud seisukoha, et ehitusprojektiga kavandatavad tegevused on vastavuses Panga MKA kaitsekorralduskavaga aastateks 2010-2019 (kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 17.09.2010 käskkirjaga nr 1-4.2/332), milles peetakse vajalikuks vastavalt kehtestatud DP lahendus-
ele loodusmaja rajamist, et paremini korraldada alal külastuskorraldust ning tutvustada seal esinevaid loodusväärtusi. Kavandatud loodusmaja ehitamine toetab Panga MKA kaitse-eesmärkide saavutamist LKS § 28 lg 1 tähenduses, sest hoone eesmärgiks on alal külastuskorralduse reguleerimine, mis aitab

vältida liigsest tallamiskoormusest tulenevat kahjulikku mõju kaitstavatele kooslustele, ning kaitsealal esinevate loodusväärtuste tutvustamine. Hoone on kavandatud väljapoole kaitstavate koosluste levikualasid ning kaitsealuste taimeliikide kasvukohtasid. Hoone ehitamise ja kasutamisega ei ole ette näha kahjulike mõjude tekkimist kaitsealale loodusväärtustele.

Arvestades Keskkonnaameti, kui kaitseala valitseja seisukohta ja LKS § 40 lg 3 sätestatud on vallavolikogu 26. veebruari 2016 otsusega nr 2 algatanud vallavolikogu 24. augusti 2006 otsusega nr 40 kehtestatud Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu muutmise (edaspidi nimetatud ka kui Panga küla Panga Loodusmaja detailplaneering). Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus 02.03.2016 ajalehes Meie Maa ja Ametlikes Teadaannetes. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatud loodusmaja ehitamiseks kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine ja hoone soojusallikana maasoojuspumba kasutamise võimaluse planeerimine. Detailplaneering on üldplaneeringut muudev Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

Detailplaneeringu koostaja on OÜ Ösel Plan, registrikood 10314484, aadress Torn 7-1, Kuressaare, vallavalitsuse tellimiskiri 02.03.2016 nr 7-1.2/ 102.

Lähtudes Planeerimisseaduse § 127 lg 1 on Saare maavanem 24.03.2016 kirjaga nr 12-2/16-349-2 määranud Keskkonnaameti valitsusasutuseks, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja kellega koostöös tuleb planeering koostada. Maavanem ei näe vajadust täiendavate isikute või asutuste määramiseks.

Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu 07. aprillil 2016. a Mustjala vallavalitsuses. Teade eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu kohta ilmus 30. 03. 2016 ajalehes Meie Maa. Teade oli väljas vallavalitsuse kodulehel, vallavalitsuse teadete tahvil ja Võhma kaupluse teadete tahvil. Arutelul ettepanekuid ega arvamusi ei esitatud.

OÜ Ösel Plan on koostanud Panga küla Panga Loodusmaja (Panga küla Pärdi detailplaneeringu muutmise) detailplaneeringu, töö nr 05-16. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeelutsooni vähendamist ainult loodusmaja ehitusalal, suurim lubatud ehitusalune pindala 600 m², suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast 8 meetrit. (joonis DP-2M). Detailplaneeringuga määratud maasoojus-pumba puuraukude rajamiseks ei ole vaja ehituskeeluvööndit vähendada (LKS § 38 lg 5 p 8).

Keskkonnaamet on 28.04.2016 kirjaga nr 7-9/16/4189-2 detailplaneeringulahenduse kooskõlastanud. Planeerija on Keskkonnaameti poolt vajalikuks peetud täiendused ja parandused sisse viinud.

Vallavolikogu 29. aprilli 2016 otsusega nr 14 on Panga küla Panga Loodusmaja (Panga küla Pärdi detailplaneeringu muutmise) detailplaneering vastu võetud ja suunatud avalikule väljapanekule.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 19. maist 2016 kuni 17. juunini 2016 Mustjala Vallavolikogu saalis ja Võhma raamatukogus. Avalik arutelu toimus 21. juunil 2016. a Mustjala vallavalitsuses. Avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest teavitati ajalehes Meie Maa, valla kodulehel, vallavalitsuse teadete tahvil ja Võhma kaupluse teadete tahvil. Detailplaneeringu materjalid olid kättesaadavad Mustjala vallavalitsuses, valla kodulehel ja Võhma raamatukogus. Ettepanekuid ega arvamusi detailplaneeringule esitatud ei ole.

Vallavalitsus on 02.05.2016 kirjaga nr 7-1.2/ 222 esitanud Keskkonnaametile OÜ Ösel Plan poolt koostatud Panga küla Panga Loodusmaja (Panga küla Pärdi detailplaneeringu muutmise) detailplaneeringu, töö nr 05-16, koos ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga planeeringulahenduses toodud Loodusmaja rajamiseks.

Keskkonnaamet on 06.06. 2016 kirjaga nr 7-13/16/5736-2 andnud nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Panga küla Pärdi kinnistu (registriosa nr 572634) koosseisu kuuluval Panga loodusmaja katastriüksusel (katastritunnus 48301:006:0480) Panga küla Panga loodusmaja detailplaneeringu (koostaja OÜ Ösel Plan, töö nr 05-16) joonisel „Planeerimisjoonis” DP-2M) kujutatud vähendatava ehituskeeluvööndi ala ulatuses, kuni 600 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 8 m kõrguse Loodusmaja hoone püstitamiseks. Nõusolek on antud hoone soojusallikana maasoojuspumba kasutamiseks vajalike toimingute tegemiseks.

Maavanem on 04.07. 2016 kirjaga nr 12-2/16-651-2 andnud detailplaneeringule oma heakskiidu

Vallavolikogu leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele, on saanud vajalikud kooskõlastused ja ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Vallavolikogu on 29. aprilli 2011.a otsusest nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine, Planeerimisseaduse § 130 lg 2 p 2, § 139, Keskkonnaameti 06.06. 2016 kirja nr 7-13/16/5736-2, Maavanema 04.07. 2016 kirja nr

ÄRAKIRI

12-2/16-651-2 ning OÜ Ösel Plan poolt koostatud Panga küla Panga Loodusmaja (Panga küla Pärdi detailplaneeringu muutmise) detailplaneeringu, töö nr 05-16:
Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Panga küla Panga Loodusmaja (Panga küla Pärdi detailplaneeringu muutmise) detailplaneering, töö nr 05-16, koostaja OÜ Ösel Plan. Planeeringuala hõlmab Panga küla Pärdi kinnistu, reg osa nr 572634, maaüksusest, katastritunnus 48301:006:0480, aadress Panga küla Panga loodusmaja, 11,53 ha pindalast, 1,0 ha.

Detailplaneeringuga on vähendatud kehtivat ehituskeeluvööndit Loodusmaja ehitamiseks vajalikus ulatuses, suurim lubatud ehitusalune pindala 600 m², suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast 8 meetrit ja antud võimalus hoone soojusallikana maasoojuspumba kasutamiseks vajalike toimingute tegemiseks. Detailplaneering on vastavalt Looduskaitseeaduse § 40 lg 4 p 2 üldplaneeringut muutev.

2. Vallavalitsusel:

2.1 korraldada detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine vastavalt Planeerimiseseaduse sätetele;

2.2 saata teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ja kehtestatud detailplaneering maavanemale ja maakatastri pidajale.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

4. Otsuse peale võib esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule Pärnu kohtumaja kaudu (Pärnu Rüütli 19) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.


Malve Kolli
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 25.08.2016.a. Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla maanõunik **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ärakirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ärakirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/ 2016.

