

Tellija: Mustjala Vallavalitsus

Töö nr 05-16

**SAARE MAAKOND, MUSTJALA VALD  
PANGA KÜLA, PANGA LOODUSMAJA  
DETAILPLANEERING**

(PANGA KÜLA PÄRDI KINNISTU  
DETAILPLANEERINGU MUUMINE)

Arhitekt: Terje Truumaa

Planeerija: Raivo Kaseorg

Kuressaare  
28. aprill 2016

## **SISUKORD**

### **A SELETUSKIRI**

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS
5. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE TAOTLUS
6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

### **B JOONISED**

1. Põhijoonis                      M 1:500              DP-2M

### **C LISAD**

- Keskkonnaameti kiri 09.02.2016 nr 7-9/16/1095-3
- Mustjala Vallavolikogu 26.02.2016.a otsus nr 2 Vallavolikogu 24. augusti 2006 otsusega nr 40 kehtestatud Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu osalise muutmise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine
- Mustjala Vallavalitsuse tellimiskiri 02.märts 2016

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Mustjala vallas, Panga külas. Planeeringualaks on osa (~1 ha) Panga loodusmaja katastriüksusest (katastritunnus 48301:006:0480, katastriüksuse suuruseks 11,53 ha). Alver Saguri omanduses oleva kinnistu Panga loodusmaja sihtotstarbed on Kaitsealune maa 85%, Transpordimaa 10%, Ärimaa 5%. Omanik on seadnud kinnistule tasuta kasutusvalduse tähtajaga 25 aastat MTÜ Panga Areng, registrikood 80168943, kasuks.

Panga loodusmaja katastriüksus asub valdavas ulatuses Panga maastikukaitsealal ning jääb lisaks osaliselt ka Küdema lahe hoiualale. Nimetatud kaitstavad alad katavad katastriüksust kogu ulatuses. Piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Küdema lahe loodus- ning linnualana.

Planeering on algatatud vallavolikogu 26.02.2016 otsusega nr 2. Planeeritava ala suuruseks on ca 1 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatud loodusmaja ehitamiseks kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine ja hoone soojusallikana maasoojuspumba kasutamise võimaluse planeerimine koos eelneva planeeringuga määratud ehitusõigusega Panga Loodusmaja kinnistul.

Kuna muus osas jääb vallavolikogu 24. augusti 2006 otsusega nr 40 kehtestatud detailplaneering kehtima ja Hendrikson & Ko poolt 2006. a koostatud Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes, töö nr. 776/06, toodud seisukohad ei muutu, ei ole vajadust uue keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks ega ka eelhinnangu andmiseks.

### 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Keskkonnaameti kiri 09.02.2016 nr 7-9/16/1095-3
- Mustjala Vallavolikogu 26.02.2016.a otsus nr 2 Vallavolikogu 24. augusti 2006 otsusega nr 40 kehtestatud Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu osalise muutmise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
- Mustjala Vallavalitsuse tellimiskiri 02.märts 2016
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Hadwest)
- Panga maastikukaitseala kaitse-eeskiri

### ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Vastavalt Mustjala valla üldplaneeringule(ÜP)

- planeeringuala asub maa-alal, mille kohta on Mustjala Vallavolikogu vastu võtnud otsuse nr 14, 29. aprillil 2011.a. Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine,
- üldplaneeringus on Pärdi kinnistu markeeritud kui kehtiva detailplaneeringuga ala, kehtestatud vallavolikogu otsusega nr 40, 24.august 2006.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 ALA LOODUSLIKUD TINGIMUSED JA KAITSE-EESMÄRGID

Panga loodusmaja katastriüksus asub valdavas ulatuses Panga maastikukaitsealal (MKA) ja jääb osaliselt ka Küdema lahe hoiualale. Loodusmaja kavandatakse valdavas ulatuses Panga MKA Panga piiranguvööndisse ja väikeses ulatuses ka Panga sihtkaitsevööndisse. Piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Küdema lahe loodus- ning linnualana. Panga loodusmaja maaüksusel on registreeritud Küdema lahe loodusala kaitse-eesmärgiks seatud esmatahtsate koosluste lood (kood 6280\*) ja vanad loodusmetsad (9010\*) esinemine. Piirkonnas laiemalt esineb ka II ja III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohti.

Detailplaneeringuala on valdavalt lage asudes keskmiselt 18-19 m üle mere pinna. Vähesel määral asub detailplaneeringualal ka metsa. Ala puhul on tegemist populaarse külustusobjektiga, mistõttu looduslikku taimestikku esineb vähe – looduslikud kooslused on tugeva inimõju (tallamiskoormus) all. Detailplaneeringuala asub olemasoleva parkla servas, kuhu jäävad lisaks olemasolev varjualune ning pinklauad. Alal asub ka hooajaline välikäimla. Käesoleva detailplaneeringu alal ja selle vahetus läheduses on varasema detailplaneeringu alusel (ülevaade esitatud allpool) valmis ehitatud mitmed tehnovõrgud- ja rajatised: elektriühendus (maakaabel), puurkaev koos veetrassiga, kanalisatsioon koos septiku ja imbväljakuga.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on rajatud 2007 aastal parkla (220310580), 2008 aastal kanalisatsioonitrass ja filterväljak (220310581), 10/0,4 kV alajaam ja jaotusseade (220553193), 10 kV maakaabelliin (220553200) ja 0,4 kV maakaabelliin (220553203)

Panga MKA põhieesmärgiks on Lääne-Eesti paekalda kõrgeima osa, Panga panga ning sealsete taimekoosluste kaitse. Looduskaitseaduse (LKS) § 28 lg 1 kohaselt on maastikukaitseala kaitseala maastiku säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks, tutvustamiseks ja kasutamise reguleerimiseks.

Keskkonnaamet on 09.02.2016 kirjas nr 7-9/16/1095-3 väljendanud seisukohta, et kavandatud loodusmaja ehitamine toetab Panga MKA kaitse-eesmärkide saavutamist LKS § 28 lg 1 tähenduses, sest hoone eesmärgiks on alal külustuskorralduse 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.

Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused on vastavuses Panga MKA kaitsekorralduskavaga aastateks 2010-2019 (kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 17.09.2010 käskkirjaga nr 1-4.2/332), milles peeti vajalikuks vastavalt kehtestatud DP lahendusele loodusmaja rajamist, et paremini korraldada alal külustuskorraldust ning tutvustada seal esinevaid loodusväärtusi.

### 3.2 VARASEM DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on määratleda kavandatud loodusmaja ehitusõigus, mis oma põhilahendusest lähtub alal varasemalt kehtestatud Panga Pärdi kinnistu detailplaneeringu lahendusest.

Varasemalt alal kehtinud detailplaneering on algatatud Mustjala Vallavalitsuse 29.03.2005 korraldusega nr 53 (edaspidi nimetatud DP). Nimetatud DP eesmärgiks oli ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Otsesteks eesmärkideks on Panga pangal külustajate teenindamiseks vajaliku ehitus- ja muu tegevuse arendamine, maaüksusel osaline ehituskeeluvööndi vähendamine, katastriüksuse kruntideks jagamine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine (elamu-, äri-, liiklus- jm maa määramine), kinnistutele ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, juurdepääsuteede määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Saaremaa keskkonnateenistus on 12.10.2005 kirjas nr 40-12-6/1811 andnud põhimõttelise nõusoleku DP lahendusele, samas tehes ettepaneku võimalike mõjude hindamiseks algatada keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Mustjala Vallavalitsus taotles DP alusel 09.02.2006 kirjaga nr 7-1.2/75 Keskkonnaministeeriumi nõusolekut Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaministeerium selgitas 24.03.2006 kirjas nr 16-6/2022-2, et sellel ajal kehtinud LKS redaktsiooni kohaselt kaitsealadel ehituskeeluvöönd puudub ja ehitamisele kehtivad ainult kaitse-eeskirjast tulenevad piirangud. Saaremaa keskkonnateenistus oli oma seisukoha andnud 12.10.2005 kirjas.

DP keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Mustjala Vallavalitsuse 03.04.2006 korraldusega nr 81. Saaremaa keskkonnateenistus on 17.07.2006 kirjaga nr 40-12-1/1814 heakskiidu andnud DP keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele.

DP kehtestati Mustjala Vallavolikogu 24.08.2006 otsusega nr 40.

Mustjala Vallavalitsus on Keskkonnaametilt küsinud oma 19.01.2010 kirjaga nr 7-2.12/26 nõusolekut projekteerimistingimuste väljastamiseks kavandatud loodusmaja projekteerimiseks. Keskkonnaamet on LKS § 14 lg 1 p 7 alusel projekteerimistingimuste väljastamisega nõustunud 20.01.2010 kirjas nr HLS 6-6/10/7942-2.

Tegevused Panga MKA-I on reguleeritud LKS-i ja Vabariigi Valitsuse 13.05.1999 määrusega nr 155 „Panga maastikukaitseala ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine“ kinnitatud kaitse-eeskirjaga.

Kaitse-eeskirja p 9.8 alusel on Panga MKA-I keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud mittetootmislike ehitiste püstitamine kaitseala valitseja nõusolekul kaitseala tarbeks. Ehitusloa väljastamiseks tuleb saada Keskkonnaameti nõusolek LKS § 14 lg 1 p 8 alusel. Kaitse-eeskirja p 10.1 ja LKS § 14 lg 1 p 5 alusel on alal keelatud detailplaneeringu kehtestamine ilma Keskkonnaameti nõusolekuta .

#### **4. PLANEERIMISLAHENDUS**

##### **4.1 Planeeringu tinginud asjaolud**

Vastavalt käesolevale ja ka kehtivale detailplaneeringule on loodusmaja kavandatud olemasoleva kõrghaljastuse äärde, et see ei jääks visuaalselt silmapaistev. Nimetatud hoone on kavandatud väljapoole kaitsealuste koosluste levikupiire ning kaitsealuste taimeliikide kasvukohti. Seda kinnitas ka Keskkonnaameti spetsialistide ja maaomaniku poolt teostatud paikvaatlus, mis toimus 02.02.2016.

Hoone soojusallikana on planeeritud kasutada maasoojuspumpa, mis projekteeritakse hiljem. Elektriühendused, puurkaev ning kanalisatsioonitrass ja imbväljak on varasemate ehitusprojektide alusel valmis ehitatud.

Kavandatud loodusmaja eesmärkideks on teenindada loodusobjekti külastavaid turiste, interaktiivse ekspositsiooniga tutvustada saare ajalugu, piirkonna geoloogiat, taimestikku jms ning turismivälisel ajal pakkuda võimalusi kasutada hoonet mitmesuguste ürituste korraldamiseks.

Lähtudes sellest, et maaüksusel on kehtiv detailplaneering ja heakskiidetud keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille järgi on rajatud kõik ettenähtud rajatised ja koostatud loodusmaja projekt on käesoleva planeeringuga lahendada ehituskeeluvööndi vähendamine ja maasoojuspumbale vajalike puuraukude asukohad.

Maaüksusel on vallavolikogu 24. augusti 2006 otsusega nr 40 alusel kehtiv detailplaneering. 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.

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.

Praegune olukord tekkis kuna kehtiva detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal (24.08.2006) kehtis LKS § 38 lg 7 redaktsioon, mille kohaselt kaitsealal reguleerib ehitamist kaitseala kaitse-eeskiri ja meresaarte 200 meetri laiusele ehituskeeluvööndi alale ehitamiseks vööndi vähendamist tarvis ei olnud.

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-1 LKS § 38 ranna ja kalda ehituskeeluvööndi kohta sätestatud.

Kehtiva LKS kohaselt asub kavandatav loodusmaja Läänemere ranna piiranguvööndil ja meresaarte ehituskeeluvööndil, mille laius vastavalt LKS § 37 lg 1 p-le 1 ja § 38 lg 1 p-le 1 on 200 m, ning mida vastavalt § 35 lg-le 5 arvestatakse kaldaastangu alumisest piirist.

Vastavalt LKS § 38 lg 3 on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeluvööndis ehitamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringumenetluse käigus vastavalt LKS §-s 40 toodule, sest loodusmaja ehitamiseks antud asukohas ei kohaldu ükski LKS § 38 lg-tes 4 ja 5 toodud erand. LKS § 40 lg 4 p 2 alusel esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Eeltoodud arvestades esitatakse ehituskeeluvööndi vähendamisettepanek ainult käesoleva loodusmaja ehitusaluse pinna ulatuses (joonis DP-2M). Maasoojuspumbasüsteemi (sh puuraugud) rajamiseks kehtib LKS § 38 lg 5 p 8 toodud erand: *ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.*

Lisaks ehituskeeluvööndi regulatsioonile on alale ehitamiseks vaja täiendavalt Keskkonnaameti nõusolekut.

Tegevused Panga MKA-1 on reguleeritud LKS-i ja Vabariigi Valitsuse 13.05.1999 määrusega nr 155 „Panga maastikukaitseala ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine“ kinnitatud kaitse-eeskirjaga.

Kaitse-eeskirja p 9.8 alusel on Panga MKA-1 keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud mittetootmislike ehitiste püstitamine kaitseala valitseja nõusolekul kaitseala tarbeks. Ehitusloa väljastamiseks tuleb saada Keskkonnaameti nõusolek LKS § 14 lg 1 p 8 alusel. Kaitse-eeskirja p 10.1 ja LKS § 14 lg 1 p 5 alusel on alal keelatud detailplaneeringu kehtestamine ilma Keskkonnaameti nõusolekuta .

#### 4.2 Planeeringu õiguslik lahendus

Käesoleva detailplaneeringu otsene põhjus on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamise vajadus, mis tuleneb looduskaitseeaduse eespool nimetatud sätete muudatustest. Muutunud ei ole asjaolud, mille alusel hoone rajatakse suure inimhõluga asukohas, selle rajamiseks ei ole vajalik metsamaa raadamine (vajalikuks võib osutada üksikpuude raie) või maapinna täitmine ega ka muud kehtivas detailplaneeringus avaldatud seisukohad. Hoonet teenindavad rajatised (parkla, elektriühendus, reoveekanaliseerimine, veevarustus) on valmis ehitatud. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on määratleda kavandatud loodusmaja ehitusõigus, mis oma põhilahenduselt lähtub alal varasemalt kehtestatud Panga Pärdi kinnistu detailplaneeringu lahendusest.

Järgnevalt väljavõtte detailplaneeringust, mis jääksid samaks ka käesolevas planeeringus:

*Planeeringuga kavandatakse rajada panga küllastajate teenindamiseks mõeldud loodusmaja, parkla, WC-d, prügikonteinerid ja lõkkeplats. Seoses eeltoodud tegevustega tuleb rajada suurkaev, alajaam ja heitvete puhastussüsteem.*

*Planeeritava loodusmaja asukohal on momendil väike hoone, mis lammutatakse. Selle lähedusse saab rajada uue hoone (loodusmaja). Paik on sobivaim küllastajate teenindamiseks ja hoone ei häiri pärandmaastiku ilmet.*

#### KRUNDI NÄITAJAD

| Krunni nimi      | Planeeritud suurus, m <sup>2</sup> | Ehitusalune pind max m <sup>2</sup> | Täisehitus max % | Hoonete max. Kõrgus m | Hoonete arv krundil tk | Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)   | Sihtots-tarbe osakaal % |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|--|-------------------------|
| Panga loodusmaja | 121 79,2                           | 600                                 | 1                | 8                     | 1                      | Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT)/ Parkimisrajatise maa (LP)/ Kaitsehaljastuse maa (HK) | 5/10 /85                |

## 5. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE TAOTLUS

Käesoleva detailplaneeringuga taodeldakse ehituskeelutsooni vähendamist ainult käesoleva loodusmaja ehitusalal, mis on 600 m<sup>2</sup>(joonis DP-2M). Detailplaneeringuga määratud maasojus-pumba puuraukude rajamiseks ei ole vaja ehituskeeluvööndit vähendada (LKS § 38 lg 5 p 8).

## 6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE

Kehtiva LKS kohaselt asub kavandatav loodusmaja Läänemere ranna piiranguvööndil ja meresaarte ehituskeeluvööndil, mille laius vastavalt LKS § 37 lg 1 p-le 1 ja § 38 lg 1 p-le 1 on 200 m, ning mida vastavalt § 35 lg-le 5 arvestatakse kaldaastangu alumisest piirist. Käesolev detailplaneering muudab üldplaneeringut ehituskeeluvööndi laiuse osas.

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud ehitusõigused viiakse täide krundi valdaja poolt. Ehitamine toimub ehituslubade alusel. Ehitusload väljastab Mustjala Vallavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektile, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele.

Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peavad olema väljastatud planeeritud teedele ning planeeritud hoonestusega kruntide teenindamiseks vajalikele tehnovõrkudele ja -rajatistele kasutusload.

Teed-tänavad, tehnovõrgud ja -rajatise rajab planeeritava ala arendaja vastavalt kokkuleppele kohaliku omavalitsuse ja tehnovõrke valdavate isikutega.

Kohalik omavalitsus ei rahasta planeeritava ala teenindamiseks vajalike teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste rajamist.

Koostaja: Raivo Kaseorg

### 1. KOOSKÕLASTUSED

| Kooskõlastaja<br>(Esindaja, kuupäev) | Kooskõlastus | Märkused |
|--------------------------------------|--------------|----------|
|--------------------------------------|--------------|----------|