



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

24. august 2006 nr 40

Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

29. märtsi 2005 korraldusega nr 53 on kinnistuomaniku Alver Saguri poolt esitatud avalduste alusel algatatud Panga küla Pärdi kinnistu, registriosa nr. 5726, sihtotstarve maatulundusmaa, katastriüksusel 48301:006:0127 detailplaneering. Töö on tellitud OÜ Ösel Plan -ilt. Planeeringuala suurus on 23,58 ha. Planeeringu eesmärgiks on ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Otsesteks eesmärkideks on Panga pangal külastajate 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 asukohta määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Mustjala Vallavalitsus on Vabariigi Valitsuse 13. mai 1999. a määrusega nr 155 Panga maastikukaitseala kaitse-eeskirja punktile 11 ja EV Keskkonnaministri 22. aprilli 2004. a määruse nr 24 "Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku aladel" § 4 lg 2 ja § 5 lg 1 lähtuvalt oma 30.06.2005.a kirjaga nr 7-1.2/489 esitanud Saaremaa Keskkonnateenistusele taotluse detailplaneeringu menetlemiseks loa või nõusoleku ja keskkonnateenistuse poolsete ettepanekute saamiseks ja lähtematerjalid ning lähteseisukohtade kokkuleppe projekti. Saaremaa Keskkonnateenistus on 21.07.2005 kirjaga nr 40-3-1/1175 tingimuseks seadnud "detailplaneeringu kausta esitamise". Nii vallavalitsus kui ka vallavolikogu on aastate jooksul korduvalt väljendanud oma seisukohta, et Panga maastikukaitseala vajab külastajate arvukust arvestades läbimõeldud ja suunatud tegevust objekti igakülgse tutvustamisel, mis samas aitab kaasa looduskaitse eesmärkide täitmisele. Saare Maavalitsus on 10.10.2005 kirjaga nr 9-9/1492 määranud Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu lisakooskõlastajateks Saaremaa Keskkonnateenistuse, Saaremaa Päästeteenistuse ja Maanteeameti. Vastavad kooskõlastused on antud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud ka Veeteede Amet oma 17.02.2006.a kirjaga nr 1-1-5/414. Saaremaa Keskkonnateenistus on oma 12.10.2005 kirjaga nr 40-12-6/1811 põhimõtteliselt nõustunud esitatud Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu ettepaneku lahendusega. Samas on tehtud ettepanek veelkord kaalutleda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Viidatud on detailplaneeringu alal läbi viidud floristilise kirjelduse järeldustele ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaauditeerimise seaduse § 33 lõikele 1 ja sama seaduse § 33 lõike 1 punktile 4 ja et strateegiline planeerimisdokument on eelnimetatud seaduse § 31 tähenduses üleriigiline-, maakonna- ning üld- või detailplaneering planeerimisseaduse tähenduses. Mustjala Vallavalitsus on 09.11.2005.a andnud korralduse nr. 212 „Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, millega kohalik omavalitsus on väljendanud oma seisukohta ning leidnud, et puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju; eeldatavalt ei ületata planeeritava tegevusega keskkonna taluvust; ei tekitata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Vallavalitsuse 08.veebruar 2006.a korraldusega nr 47 on Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneering vastu võetud ja korraldatud avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud. Arendaja soovist lähtuvalt algatati Vallavalitsuse 03. aprilli 2006.a korraldusega nr 81 Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest lähtuvalt on OÜ Hendrikson & Ko poolt keskkonnamõju strateegiline hindamine läbi viidud. Saaremaa Keskkonnateenistus on Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi 16.05.2006.a heaks kiitnud. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust on üldsust teavitatud ametliku väljaande



Ametlikud Teadaanded ja ajalehe Meie Maa kaudu, aruande avalikustamise teated saadeti täht- ja lihtkirjaga menetlusosalistele ja elektronpostiga huvirühmadele. Kõigil isikutel oli võimalik 21 päeva jooksul (12.05.-12.06.2006.a) aruandega ja koostatava detailplaneeringuga tutvuda Mustjala Vallavalitsuses ja veebilehel www.hendrikson.ee avalike dokumentide jaotuses ning esitada aruande kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. Ettepanekuid ja vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohta esitasid Eesti Roheline Liikumine, Riikliku Looduskaitsekeskuse Saare regioon ning Taara- ja Maasuliste Maavalla Koda. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik arutelu toimus 12.06.2006.a Mustjala Vallavalitsuses. Saaremaa Keskkonnateenistus on 17.07.2006.a kirjaga nr 40-12-1/1814 Panga küla Pärdi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele andnud oma heakskiidu. Tulenevalt aruandes tehtud ettepanekutest ja soovitustest on detailplaneeringu koostaja vajalikud muudatused ja parandused seletuskirja ja plaanidele sisse viinud. Tehtud parandused ja täiendused ei muutnud planeeringu põhilahendusi. Planeeringu kooskõlastamist, avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu korrata ei olnud tarvis. Ehitiste asukohavalikutel ja üldiste projekteerimistingimuste kavandamisel on arvestatud keskkonnamõju strateegiline hindamine ja looduskaitsealade valitseja ettekirjutuste ja soovitustega. Saare Maavalitsus on oma 20.07.2006.a kirjaga nr 9-9/931 andnud järelevalve käigus detailplaneeringule heakskiidu.

Kuna kinnistu piirneb merega, asub suur osa kinnistust 200 m ranna ja kalda ehituskeeluvööndis, kuhu ehitamine on vastavalt keskkonnaministeeriumi 24.03.2006.a kirjale nr 16-6/2022-2 võimalik kaitseala valitseja, kelleks on antud juhul Saaremaa keskkonnateenistus, loal. Saaremaa keskkonnateenistus on kooskõlastuse andnud.

Lisaks ülalloetletud faktilistele asjaoludele ning neid sisaldavatele dokumentidele oli Mustjala Vallavolikogule kättesaadav hr. Raivo Kaseoru (OÜ Ösel Plan) poolt koostatud detailplaneeringu (töö nr. 35-05) toimik koos menetluse lisadega Planeerimisseaduse § 18 lg 8 tähenduses ning Hendrikson & Ko poolt koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne koos lisadega (töö nr. 776/06) keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaauditeerimise seaduse § 40 lg 1 tähenduses.

Detailplaneeringu kehtestamisel juhindub Mustjala Vallavolikogu Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 25 lg 4, 5, § 26 lg 1, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaauditeerimise seaduse § 43, § 44 ning Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2, § 5 lg 2, § 6, § 56 lg 1-3.

Haldusakti motivatsioon

Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 kohaselt tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve, kusjuures vastavalt Haldusmenetluse seaduse § 6 on haldusorgan kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid oma algatusel.

Mustjala Vallavolikogu hinnangul on detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel määrava tähtsusega küsimus sellest, kas planeeritava arendustegevusega kaasnev kasu kaalub üles võimaliku negatiivse keskkonnamõju, arvestades käesoleval ajal toimuvat reguleerimata tegevusest tulenevat olukorda. Vajadus Panga pangal kui ühel maakonna olulisematest turismiobjektidest ja vaatamisväärsustest välja ehitada teenindav infrastruktuur tuleneb iga aastaga kasvavast turistide hulgast ja praegusest olukorrast pangal, kus tingimused ei vasta juba ammu külastajate arvule ja vajadustele. See ohustab panka ja taimekooslusi, mille kaitseks on Panga maastikukaitseala loodud, aga ka külastajate elu ja tervist.

Mustjala Vallavolikogu nõustub detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes toodud seisukohtadega, mille kohaselt:

1. Detailplaneeringu koostamine vastab Panga MKA kaitsekorralduskavale, detailplaneeringu elluviimisel saavad lahenduse mitmed kaitsekorralduskavas planeeritud tegevused.
2. Pangale kui geoloogilisele objektile on halvim olukord, kus pank on jätkuvalt ohustatud inimtekkelisest erosioonist ja vibratsioonist. Astangule ohtlikult lähedal oleva maantee liikvideerimine ja inimeste suunamine õpperajale, soodustavad panga kaitset.
3. Kui praegune tallamine ja prahistamine alal jätkub, mõjub see taimekooslustele negatiivselt. Planeeritav õpperada ja ka võimalus vaadelda panka merelt tõenäoliselt vähendavad koormust taimeestikule.



4. Maastiku ja kultuuriväärtuste (pühapaiga) seisundit silmas pidades on positiivsem ala korrastada ja inimeste liikumist suunata, kui mitte midagi teha.
5. Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalne ja majanduslik mõju on positiivne, seda eriti arvestades piirkonna ja valla üldist arengut ning panga küllastajate ohutust ja tervist silmas pidades.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuditeerimise seaduse § 43, § 44, 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 Panga küla Pärdi kinnistu, registriosa nr 5726, katastriüksuse 48301:006:0127, detailplaneering, koostaja Raivo Kaseorg, OÜ Osel Plan, töö nr 35-05. Planeeringuala suurus 23,58 ha.
2. Kohustada Vallavalitsust:
 - 2.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta;
 - 2.2 saatma Saare maavanemale otsuse ärakiri ja kehtestatud detailplaneering;
 - 2.3 saatma maakatastri pidajale informatsioon detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta;
 - 2.4 saatma detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri maomanikule, Saaremaa keskkonnateenistusele, Taarausulistele ja Maausulistele Maavalla Kojale, Riiklikule Looduskaitsekeskusele, Eesti Rohelisele Liikumisele, Eestimaa Looduse Fondile, Eesti Keskkonnaühenduste Kojale ja naaberkinnistute omanikele;
 - 2.5 tagada punktis 2.4 nimetatud asutustele ja isikutele detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kättesaadavus.
3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvil ja valla raamatukogudes.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks võib 30 päeva jooksul teatavastegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu kohtumaja, Pärnu Rüütli 19).

Kalle Kolter
Vallavolikogu esimees

