

Saarlase Vara OÜ

Torni tn 7-1, 93812 Kuressaare
Tel 51 62088, fax 45 21081
MTR EEP 000691

Tellija: Maimu Berg

Töö nr 12-08

SAARE MAAKOND, MUSTJALA VALD TAGARANNA KÜLA



KIPRI KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeerija: Raivo Kaseorg

Kuressaare 2008

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. EESMÄRGID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS
5. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 5.1 Üldlahendus
 - 5.2 Planeeringuga hõlmatava maaüksuse ehitusõigus
 - 5.3 Keskkonnakaitselised aspektid
 - 5.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 5.5 Tehnovõrgud
 - 5.6 Kuritegevuse riskide ennetamine
6. KRUNTIDE SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED

B JOONISED

- | | | |
|----------------------|---------|------|
| 1. Tugiplaan | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |

C LISAD

- Maimu Bergi avaldus
- Kipri katastriüksuse koopia
- Mustjala valla ehitusmääruse väljavõte
- Mustjala Vallavolikogu 28.09.2007.a otsus nr 50 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse nr 50 lisana väljastatud lähteseisukohad
- Ninase poolsaare 23.01.2004 kehtestatud üldplaneeringu väljavõtted

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Mustjala vallas, Tagaranna külas. Planeeringualaks on osa Kipri maaüksusest (katastritunnus 48301:001:0327, katastriüksuse suuruseks 3,75 ha) maaüksus. Planeeringu algatajaks on Mustjala vallavalitsus. Planeering on algatatud 28.09.2007 vallavolikogu otsusega nr 50. Planeeritava ala suuruseks on osa kinnistust, s.t. 0,4 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksusele Läänemere ranna piiranguvööndisse paadikuuri rajamise asukohta, ehitusõiguse määramine (paadikuuri ja liikumisteede rajamiseks ning lautrikoha taastamiseks), juurdepääsuteede määramine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohta määramine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Kinnistu omaniku 28.08.2007.a esitatud avaldus.
- Katastriüksuse 48301:001:0327 plaani koopia
- Mustjala Vallavolikogu 28.09.2007.a otsus nr 50 detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavolikogu otsuse nr 50 lisana väljastatud lähteseisukohad
- Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a otsus nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneeringu väljavõtted
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostanud Hadwest OÜ 2008. a)
- Mustjala valla ehitusmääruse väljavõte

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Mustjala vallas, Tagaranna külas. Kipri maaüksus paikneb Mustjala valla põhja servas, Ninase poolsaarel, Läänemere ranna piirkonnas pankranniku pinnamoega alal, kus on tegemist valdavalt kivisemaastikuga. Kipri maaüksus jääb Tagaranna küla tihehoonestusalasse. Planeeringuala vastas, üle Küdema lahe paikneb Panga pank. Kipri talukoha omanikuks on Maimu Berg.

Kipri katastriüksuse planeeritav osa piirneb Kivisaare, Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse ja Läänemerega ning teisel pool teed teise osa Kipri maaüksustega. Planeeringuala kirdepiiriks on ca 65 m pikkuselt Läänemeri, mille tinglikku veejoont mööda kulgeb Kipri kinnistu piir.

Seoses Kipri maaüksuse piirnemisega Läänemerega, kehtib terve kinnistu kirdepoolsel osal 50 m ulatuses ranna ja kalda ehituskeeluvöönd.

Vaadeldava ala maastikuline eripära tuleneb tema paiknemisest paekivist alusel õhukese pinnakattega alal. Maakasutuse ja sellest tuleneva maastikuilme kujunemisel

on peamiseks looduslikuks mõjuteguriks olnud pinnakate ja veeolud, mis määravad ära teiste maastikukomponentide iseloomu. Planeeringualast moodustab ca 80% rohumaa ning 20% võsa. Detailplaneeringu alal kaitsealuseid taimeliike ei leidu. Domineerivalt liivsavist ja paekivistst koosnev pinnakate ei põhjusta arvestatavaid maastikulise struktuuri erinevusi – tegemist on üpris ühetaolise rannamaastikuga. Kalda ääres on olemasolev lautri koht. Planeeritav ala on hoonestamata.

4. EESMÄRGID JA PIIRANGUD PLANEERIMISEKS

Detailplaneeringu lähteotsiooniks tuleb lugeda maaomaniku soovi, olemasolevaid lähtematerjale, omavalitsuse seisukohta ja üldplaneeringut, eelkõige aga olemasolevat situatsiooni looduses ning planeeringu lahendusettepaneku väljatöötamise alustamise hetkel kehtivaid seadusi ja muid õigusakte.

Tagaranna küla on ajalooline kaluriküla, millele on iseloomulik hoonestus ranna-alal veepiiri lähedal. Katastriüksus asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine". Tagaranna küla tiheasustuse tunnustega asustus-piirkonnas on üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud olemasoleva hoonestusega alal kuni 20 meetrini, ülejäänud alal 50 meetrini tavalisest veepiirist. Kipri katastriüksusel 48301:001:0327 on ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit tavalisest veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamisele andis nõusoleku ka keskkonnaminister (keskkonnaministri 01.07.2003. a kiri nr 16-6/3695). Tagaranna küla, sealhulgas Kipri maaüksust ümbritsevad lähemad krundid (Uuekõrtsi-Tõnsu, Kivisaare, Kajumää, Tõnu, Kolli) on tihedasti hoonestatud kompaktselt asustusega piirkond ja kogu piirkond on ka tervikuna detailplaneeringu kohustuslik ala.

Lähiumbruse hoonestuse analüüs näitab, et Kipri maaüksuse vahetus naabruses paiknevad ehitised veekogu piirist ca 30 meetri kaugusel (Sääre ja Kivisaare maaüksused), Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse puhul isegi ca 20 meetri kaugusel. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel on ka 30.01.2009 kehtestatud detailplaneeringu alusel ning keskkonnaministri nõusolekul (keskkonnaministri 19.12.2008. a kiri nr 16-3/50889-4) ehituskeeluvööndit vähendatud 22 meetrini. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse looduslikud tingimused on praktiliselt identsed Kipri maaüksuse omadega. Lähedalasuvatest maaüksustest võib veel välja tuua, et hoonestuse kaugused veepiirist on Mardi maaüksusel ca 12 meetrit, Anni maaüksusel ca 20 meetrit ning Kantsa maaüksusel alla 40 meetri. Seega järgib planeeringulahendus väljakujunenud asustust.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1¹ on sätestatud, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kipri maaüksus asub tiheasustuse tunnustega piirkonnas (vt Mustjala valla osa-üldplaneering, keskkonnaministri 19.12.2008. a kiri nr 16-3/50889-4). Lisatud jooniselt (vt Joonis) on näha, et planeerimislahenduse kohase paadikuuri asukoht jääb väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas ca 29,6 meetrit, kusjuures hoone ei jää veekaitsevööndisse. Paadikuuri asukoha kaugus Kivisaare maaüksuse lähemast hoonestusest on ca 25 meetrit (krundi piirini ca 6 m) ning hetkel ortofotolt nähtavast Uuekõrtsi-Tõnsu hoonestusest ca 85 meetrit. Planeeringulahenduse kohane paadikuur jääb olemasolevate ehitiste vahele ja seda kahel erineval teljel vaadeldes. Ühelt poolt jääb paadikuur Uuekõrtsi-Tõnsu ja Kivisaare maaüksuste mereäärse hoonestuse vahele. Lisaks jääb paadikuur olemasolevate ehitiste vahele ka rannajoont järgival

teljel Lehise maaüksusel asuv hoone – Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel asuv põhihoone – Kivisaare maaüksuse kõige mereäärsem hoone. Sellest tulenevalt ei laiene antud paadikuuri ehitamisele ranna ehituskeeluvöönd. Hoone tehnovõrkude osas samuti ehituskeeluvöönd ei rakendu, tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8.

Planeeringulahenduse puhul on oluline ka aspekt, et osäüldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud "Ranna ja kalda kaitse seaduse" § 9 lg 8 p 4 kohaselt ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel ehitatavale kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud ehitisele. Kogu üldplaneeringu alal on ehitustegevuse aluseks kehtestatud detailplaneering. Seega lähtuti osäüldplaneeringu kehtestamisel eeldusest, et taolised ehitised on lubatavad sõltumata nende paiknemisest väljakujunenud ehitusjoone või teiste ehitiste suhtes. Seega, lisaks sellele, et praegu kehtiva LKS § 38 lg 4 p 1¹ kohaselt tulenevalt paadikuuri asukohast ehituskeeld antud juhul ei rakendu, ei ole paadikuuri ehitamine vastuolus ka piirkonna üldiste arengusuundadega. Poolsaare üks arengusuundi on puhke- ja suvituspiirkonna rajamine. Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 meetrit tavaveepiirist, kallasraja laius on tavaveepiirist 10 meetrit maa poole.

Kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud hoonete arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused on toodud valla ehitusmääruse § 28 lõikes 5: suurim lubatud ehitusalune pind kuni 30 m²; suurim lubatud hariakõrgus maapinnast 4 meetrit; välisseinte viimistlus: puit, palk, looduslik kivi, tellis; katusematerjal: looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi, eterniit; sokliosa: betoon, looduslik kivi või postvundament; värvilahendused projekteerimistingimuste väljastamisel.

Detailplaneeringu alusel ettenähtud paadikuuri ehitamine võib toimuda väikeehitise ehitamiseks antud kirialiku nõusoleku alusel.

Hoonete planeerimine ja projekteerimine peavad tagama ehitustegevuse käigus väärtuslike maastike säilimise ja selles piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestusega arhitektuurselt sobivate hoonete püstitamise.

Samaselt Soomele, kus igas peres oma paat või kaater, muutub see varsti tavaliseks ka Eestis ja pikapeale saab ta tagasi mereriigiks nagu kunagi oli. Selleks on vaja, et oleks koht, kus paati ohutult hoida. Lauter ei ole sadam ja lautri eripäraks on see, et sinna saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda.

Saare maakonna rannaalade tsoneeringuga on määratletud lauter kui looduslik randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata; lautrid ei ole sadamad; igaiheõigus on omale maale lauter rajada.

Kipri maaüksuse veepiiril on esimese Eesti Vabariigi ajast lautrikoht olemas. See tuleks puhastada ja taastada paadi väljatõmbamiseks vajalikud seadmed.

Veepiirist mere poole on lauter hästi säilinud. Vajab vaid mõne kivi käsitsi ümber tõstmist. Veepiiril on jää ja vesi aastate jooksul veidi rohkem kive kuhjanud, kuid seegi puhastus on võimalik läbi viia käsitsi ilma loodusele kahjustusi tekitamata.

Lähtudes eelnevast on planeerimislahenduse juures arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 4 m ehituspiiranguala;
- Üldplaneeringu järgne vähendatud ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Läänemere ranna ja kalda veekaitsevöönd 20 m;
- Läänemere ranna kallasrada 10 m;
- Maaomanikul on õigus omale maale rajada paadikuur ja taastada lauter;

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1 Üldlahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on katastriüksusele paadikuuri rajamine, kinnistule ehitusõiguse määramine (paadikuuri ja liikumisteede rajamiseks), juurdepääsuteede määramine, kujade, tehnovõrkude- ja rajatise asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringualale nähakse koos paadikuuri ehitamisega ette teenindusteede ja tehnovõrkude paigutuse lahendamine ning Läänemeres oleva lautrikohta korrastamine.

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult planeeringulahenduse joonisel näidatud asukohtadel kuhu rajatakse paadikuur ja teenindusteed ning taastatakse lautrikoht, mujal tuleb säilitada või uuesti rajada võimalikud looduskooslused, kus säilib või tekib uuesti putukate jt elusolendite loomupärane vajalik looduskooslus.

Ehitus tegevusega ei põhjusta kahjulikku keskkonnamõju.

Kallasrada määratakse antud detailplaneeringuga jätkuvalt avaliku kasutusega alaks.

5.2 Planeeringuga hõlmatava maaüksuse ehitusõigus

Kipri maaüksuse ranna äärse tee ja Läänemere vahelisele osale on lubatud rajada kalapüügiga seotud hoone (paadikuur) asukohaga vastavalt planeeringulahenduse joonisele:

Hoone suurim harjakõrgus on 4 meetrit

Hoone suurim lubatud ehitusalune pind 30 m²

Välisviimistlus : puit, palk, looduslik kivi

Katusekate : looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi

Sokkel ja vundament : looduslik kivi, betoon

Aknaraamid ja ukсед puidust.

Krunti ümbritsevate piirete(1 kuni 1,4m kõrgused) rajamisel tuleb lähtuda lihtsusest, kasutada looduslikke materjale(puit,kivi). Hoonete ja piirete omavaheline arhitektuur peab olema kooskõlas ja sobima loodusesse. Lubatud on rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puutaradest on iseloomulikud latt- ja roigasaiad. Kõrgemaid kui 1,4m piirdeid, samuti plankaedu, võrkaedu ja raudpiirdeid rajada ei tohi.

5.3 Keskkonnakaitseaspektid

Väärtuslik puhkemaastik võib olla nii põlismets kui kohalikku ajalugu ja traditsioone väljendav ilus kultuurmaastik. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi üldjuhul ületada olemasolevat kõrghaljastust.

Ehitus- ja heakorratööde käigus ei ole vaja maapinda tõsta. Hooneid rajades on soovitatav maha võtta ainult hoonete alla ja lähiumbrusse jäävaid puid, samuti võtta maha nn. kuivad ja haiged puud ja puhastada võsast.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta ega reosta keskkonda.

5.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritud krundile pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt allasuunduva kruusakattega eratee kaudu, mille sõiduosa laiuks on vähemalt 3,5m. Krundi siseste teenindusteede planeerimisel on lähtutud vajadusest optimaalselt kasutada olemasolevaid teid ja rajatisi. Samu teid saavad kasutada nii teenindus- kui operatiivautod.

5.5 Tehnovõrgud

Elektrivarustuse saab rajatav hoone olemasolevast Kipri talu mõõtekapist. Täiendavat sideühendust antud planeeringuga ei kavandata.

5.6 Kuritegevuse riskide ennetamine

01.01.2003. a kehtima hakanud planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavaid ja ennetavaid nõudeid.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on oluline hea valgustatus ja avatud vaated. Hea jälgitavus vähendab oluliselt vandalismi, sissemurdmiste ja muude kuritegude riski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on antud planeeringus kavandatud tegevustel heaks variandiks võtta koer territooriumi valvajaks; vajadusel saab lasta mõnel turvateenust pakkuval ettevõttel paigaldada kompleksile signalisatsiooniga turvasüsteem.

6. KRUNTIDE SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) krundi ehitusõiguse määramine;
- 2) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine;
- 3) liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 4) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 5) kujade määramine;
- 6) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 7) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine; /-/;

Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

”Avalikult kasutatav tee” – asjaõigusseaduse § 155

Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

”Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd” – looduskaitseaduse § 38

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on: /-/

1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;

(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

11) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

3) ranna kindlustusrajatisele;

5) kalakasvatusehitisele; /-/

8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

9) sillale;

Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutusnorme, jäätmekäitluseeskirju, Mustjala valla üldplaneeringut ning ehitusmäärust.

Koostaja: Raivo Kaseorg