



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

20. september 2005 nr 31

Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004 otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine" muutmise ja Kugalepa küla Läkuranna kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Kugalepa küla Läkuranna kinnistu, registriosa nr 13544, omaniku Ilmar Haagi, elukoht Roosi tee 8-43 Viimsi Harju maakond, soovil on kinnistul Mustjala Vallavalitsuse 02.mai 2002.a korralduse nr 96 alusel algatatud detailplaneering, kinnitatud lähteseisukohad ja tellitud Kugalepa küla Läkuranna kinnistu detailplaneeringu koostamine Peep Moorastilt, AS Kobras projektijuht. Käesoleval ajal töötab Peep Moorast OÜ Tinter Projekt planeerijana. Planeeringuala suurus on 20,53 ha. Planeeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamise, kruntideks jaotamise, maakasutuse sihtotstarbe muutmise, hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise, servituutide seadmise ettepanekute tegemine.

Kinnistu asub alal, kus Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine". Kehtestatud üldplaneeringu alusel asub katastriüksus 48301:001:0232 täielikult ehituskeelualal. Planeerimisseaduse § 9 lg 7 lähtuvalt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid ja § 8 lg 4 kohaselt üldplaneering maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuid. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a otsusega nr 7 vastu võetud "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine" muutmiseks.

Keskonnaminister on 22. aprillil 2004. a. määruse nr. 24 "Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel Natura 2000 võrgustiku aladel" alusel asub osa kinnistust ajutiste piirangutega Küdema laht alal, valitsejaks Saaremaa Keskonnateenistus.

Saare Maavalitsus on 22.03.2004 kirjaga nr 9-5/368 täiendavaks kooskõlastajaks määranud Saaremaa Keskonnateenistuse, kelle poolt on 01.11.2004.a kirjaga nr 40-12-6/4807 detailplaneeringulahendus kooskõlastatud.

Looduskaitseaduse § 40 lõikest 3 lähtuvalt võib Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda keskkonnaministri nõusolekul. Keskonnaminister on 16.02.2005.a kirjaga nr 16-6/12546-2 lähtudes looduslikest tingimustest ning olemasolevast teedevõrgust kruntidel 1 ja 2 ehituskeeluvööndi vähendamise vastavalt detailplaneeringu lahendusele nõustunud, vastavalt 70 ja 65 meetrini.

Saare Maavalitsus on 02.09.2005 kirjaga nr 9-9/562 andnud Kugalepa küla Läkuranna kinnistu detailplaneeringule oma heakskiidu ja teinud ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks.

Haldusakti motivatsioon

Kinnistu detailplaneeringu menetlemise käigus on peetud mitmeid läbirääkimisi Natura 2000 eelvaliku Küdema laht hoiuala valitseja Saaremaa Keskonnateenistusega, kuna kinnistu asub osaliselt sellel alal. Ühtlasi on jõutud keskkonnakaitseolukorda kohapeal hinnates seisukohale, et kinnistu põhjapiiril, kus on metsane ala on kahe krundi moodustamine ehituskeeluvööndisse võimalik ilma keskkonnale olulist kahju tekitamata.

Planeeringus on hoonete projekteerimistingimustena määratud suurim lubatud katuseharja kõrgus, ehitusalune pindala nii suvilale kui ka kõrvalhoonele. Kummalegi krundile on lubatud püstitada üks suvila ja üks kõrvalhoone. Hoonete arhitektuurne lahendus peab sobima olemasolevasse maastikupilti. Kruntidel on lubatud hoonestada kummalgi ca 400m² ala. Ülejäänud osa kinnistust jääb loodusliku ilmega ja sinna hoonete püstitamist ette ei nähta. Kinnistu 20,53 ha üldpindalast lõunapoolne maa-ala suurusega 10,5 ha asub Natura 2000 eelvaliku Küdema laht hoiualal. Kuna maa-omand asub täielikult ehituskeeluvööndis on mõistlik lubada maaomanikul sellest osa hoonestada. Samas tuleb rangelt järgida keskkonnakaitsealisi nõudeid nii hoonete kui ka kommunikatsioonide rajamisel.

Vallavolikogu, tutvunud esitatud detailplaneeringu ja selle menetlemise käigus käsitletuga, leiab, et kavandatud tegevus planeeringualal on kooskõlas kehtiva seadusandlusega. Lähtudes omaniku soovist ja