



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

30. mail 2014 nr 17

Ninase küla Pihla detailplaneeringu kehtestamine

Vallavolikogu 07. märtsi 2014 otsusega nr 3 võeti vastu ja korraldati avalik väljapanek Ninase küla Pihla detailplaneeringule. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 01. aprillist 2014 kuni 14. aprillini 2014.a Mustjala Vallavalitsuse saalis ja Mustjala Raamatukogus. Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Katastriüksused asuvad maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine. Katastriüksustel üldplaneeringu alusel ehitustegevust ette nähtud ei ole.

Planeeringuala hõlmab Ninase küla Pihla kinnistu, registriosa nr 708634, maaüksust, katastritunnus 48301:001:0183, pindala 1,97 ha. Planeeringuala asub Ninase küla põllumassiivil. Haritavat maad on Pihla maaüksusel 1,95 ha ja muud maad 0,02 ha. Enne 1940.a katastriüksusel hoonestust ei asunud. Saare maakonnaplaneeringu ja kehtiva üldplaneeringu alusel Pihla katastriüksuse põllumaa väärtuslike põllumaade hulka ei kuulu.

Planeeringu koostaja on DP Projektbüroo OÜ, töö nr 07-11-DP. Planeeringuga on ette nähtud kuni 900m² suuruse hoonestusala, (elamumaa sihtotstarbega katastriüksus), moodustamine. Hoonestusalale võib püstitada ühe ühekordse katusekorrusega elamu ja kuni kolm ühekorruselist majapidamisabihoonet. Elamu suurim lubatud ehitusalune pindala 120 m², katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8 meetrit. Majapidamisabihoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on lubatud kuni 90 m², katuseharja kõrgus maapinnast kuni 5 meetrit. Hoonete katuse kaldenurk 25-45 kraadi, katuse materjal puit, roog või katusekivi, välisseinte viimistlus puit, palk või looduslik kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust, värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad. Planeeringuga on kavandatud kommunikatsioonide paiknemine. Planeeringulahenduse seletuskirja pt 2.3 on juurdepääsuteeks kavandatud Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt lähtuvad erateed. Asjaõigusseaduse §156 annab juurdepääsu vajava maatüki omanikule õiguse nõuda juurdepääsu avaliku teeni üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui tee omanikuga kokkulepet ei saavutata, siis tuleb pöörduda kohtu poole, kes määrab juurdepääsu tingimused. Ühelgi teisel isikul pädevust tee asukohta ühepoolsest paika panna ei ole. Hädaabi teenuste osutamiseks peab tee laius olema 3,5 meetrit ja tee peab olema kruusakattega ning aastaringsest läbitav. Vastavad nõuded tuleb täita detailplaneeringuala maaomanikul.

Piirdeid võib rajada vaid hoonestusala ümber. Piiretena võib rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puitaradest võib rajada rõht-, latt- ja roigasaedu. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid ja teisi aedlinnaid piirete tüüpe. Piirete kõrgus ei või ületada 1,4 meetrit.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Juurdepääsutee äärde paigutatakse prügikonteinerid. Jäätmed kogutakse konteineritesse ja tühjendatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt maaomanikuga sõlmitud lepingu alusel. Planeeritava elamu veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga. Pinnasesse immutatav heitvesi peab olema vähemalt bioloogiliselt puhastatud.

Reoveed suunatakse septikuga varustatud imbsüsteemi, mis ehitatakse välja vastavalt kehtivatele nõuetele. Imbväljaku kuja on 10 meetrit ja septiku kuja 5 meetrit (Alused: Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001 määrus nr171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded, RTI 2001,47,261 ja Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹. Kui imbsüsteemile esitatavaid nõudeid ei ole võimalik täita tuleb heitvee ja reovee kogumiseks kasutada kogumismahuteid, mille tühjendamiseks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava isikuga.

Pihla kinnistu ja Allika kinnistu omanikud on sõlminud kokkuleppe planeeringualale planeeritavate hoonestusalade omavahelise kauguse osas. Kokku on lepitud, et Pihla ja Allika detailplaneeringualal võib hoonestusalade omavaheline kaugus teineteisest olla kuni 20 meetrit ja kaugused Allika ja Pihla

maaüksuste omavahelisest piirist kuni 10 meetrit.

Vallavolikogu arvates ei piira Pihla detailplaneeringulahendus naaberkinnisasjade omanike ja kohaliku kogukonna huve. Planeeritud juurdepääsutee kuni planeeringualani on ajalooline, praegu kasutusesolev tee, mida maaomanikul on vaja kasutada ka olenemata elamu olemasolust. Planeeritud võrguühendus rajatakse maakaabliga ja põhiliselt olemasoleva teemaa serva, ainult ca 50 meetri ulatuses piki Ninase küla Tiidu ja Möldri maaüksuste põllumaakõlvikul asuvat vahepiiri mööda. Teiste isikute avalikele huvidega seotud avalikele hüvedele (puhas õhk ja joogivesi jms.) detailplaneeringulahendus mõju ei avalda.

Riivatud ei ole naaberkinnistu omanike privaatsust, lähim võimalik hoonestusala asub rohkem kui 150 meetri kaugusel. Elamuala hoonestamine ei piira teiste isikutele vaadet ega mõjuta õigust kodu puutumatusse. Ei mõjutata teiste isikute elu ja tervist.

Üldkokkuvõttes on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringulahendus toob kinnisasja väärtuse kasvu näol kasu kinnisasja omanikule, samas ei tekita lahendus kahjulikku mõju teiste isikute mistahes huvidele ja õigustele. Planeerimislahendus ei ole vastuolus üldplaneeringus fikseeritud keskkonnakaitseliste ja muude valla säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumitega.

Lähtudes planeerimisseaduse § 9 lg 7 ei ole tegemist kehtiva üldplaneeringu põhilahendusi muutva detailplaneeringuga, kuna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ei toimu. Tegemist on kuni 900 m² suuruse maatulundusmaä sihtotstarbe muutmisega elamumaaks, mis ei ole volikogu hinnangul oluline ega ulatuslik. Üldplaneeringuga määratud hoonestuse tingimuste ületamist ette nähtud ei ole.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2; Planeerimisseaduse § 23 lg 2 punktist 1, § 24 lg 3, § 25 lg 4, lg 5, § 26 lg 1, lg 2; Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2, § 6, Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a otsusest nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine ning DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Ninase küla Pihla detailplaneeringust, töö nr 07-11-DP:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ninase küla Pihla detailplaneering, töö nr 07-11-DP, koostaja DP Projektbüroo OÜ. Eesmärgiks on Ninase küla Pihla kinnistu, registriosa nr 708634, maaüksusele, katastritunnus 48301:001:0183, pindala 1,97 ha ühe kuni 900 m² suuruse elamuhoonestusala moodustamine. Hoonestusalale võib püstitada ühe ühekordse, kahepoolse viikatusesega, katusekorrusega elamu ja kuni kolm ühekorruselist majapidamisabihoonet. Elamu suurim lubatud ehitusalune pindala 120 m², katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8 meetrit. Majapidamisabihoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku on kuni 90 m², katuseharja kõrgus maapinnast kuni 5 meetrit. Planeeringuga on kavandatud juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemine.

2. Kohustada Mustjala Vallavalitsust:

2.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;

2.2 saatma Saare maavanemale detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kiri ja kehtestatud planeering ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;

2.3 saatma maakatastri pidajale informatsiooni detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;

2.4 teatama detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates puudutatud isikutele;

2.5 avaldama käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil, valla kodulehel ja valla raamatukogudes.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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


Malve Kolli

Vallavolikogu esimees

Mustjalas 04.06.2014.a. Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla maanõunik **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ära kirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ära kirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/ 2014.

