



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

30. augustil 2013 nr 16

Ninase küla Männiku-Lautri detailplaneeringu kehtestamine

Vallavolikogu on 25. novembril 2011 vastu võtnud otsuse nr 28 Ninase küla Männiku Lautri detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine. Detailplaneeringu eesmärgiks on väikeehitistele, neile vajalikele kommunikatsioonidele, lautrikohale ja plastpontoonidel teiseldatavale paadisillale asukohtade ning projekteerimistingimuste määramine. Hoonetest on planeeritud kinnistule ehitada, lisaks olemasolevale paadikuurile, küla seltsimaja ja paargu, nende hoonetealune suurim lubatud ehitusalune pind kokku on 80 m², katuse harjajoone kõrgus maapinnast kuni 7,5 m. Rajatistest on planeeritud veekaev ja kogumiskaev, pallimängu väljak, sõiduautode parkla, lõkkeplats, lattidest piirdeaed. Lahendused veevarustusele, kanalisatsioonile, elektrivarustusele ja juurdepääsuteele. Planeeritavale alale paigaldatakse suveperioodil ajutised biokuivkämblad, puidust kaldtee, plastpontoonidel paadisild.

Detailplaneeringu algatamisel on otsustatud keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist mitte algatada, kuna strateegilise planeerimisdokumendi koostamine on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ja selle elluviimisega eeldatavalt ei kaasne olulist mõju tegevuskoha keskkonnataluvusele ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ei seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara, ei kahjustata Küdema lahe hoiuala, ei rikuta Looduskaitseaduse § 34 toodud ranna kaitse eesmärke.

Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a. otsusega nr. 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneeringus on määratud Ninase küla Männiku Lautri asukoht.

Ninase küla kinnistu reg osa nr 3759434, katastritunnus 48301:001:0496, aadress Männiku-Lautri, pindala 5376m², sihtotstarve üldkasutatav maa (017), on Mustjala valla omandis.

Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist, kallasraja laius on tavaveepiirist 10 m maa poole. Üldplaneeringu alusel Männiku-Lautri katastriüksusel 48301:001:0496 ehituskeeluvööndit vähendatud 20 meetrini. Lautrite aladel võib nende majandamiseks olulisi ehitisi või kalapüügiga seotud hooned ja rajatisi rajada veekaitsevööndist maa poole. Vallaosa planeering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamisel.

Detailplaneeringu ja KSH mitteamalgatamisest teavitati avalikkust Mustjala valla kodulehel, Ametlikes Teadaannetes ning ajalehes „Meie Maa“. Lisaks saadeti detailplaneeringu ja KSH mitteamalgatamise teated Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni, Saare maavanemale, Indrek Kaldile ning Alla Kaistele.

Vallavolikogu 30.09.2011 otsuse nr 21 alusel on MTÜ Ninase Küla Seltsi ja vallavalitsuse vahel sõlmitud avaliku kasutamise ja maa rendileping. Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneeringu koostamine on vallavalitsuse poolt tellitud A.M.T. Invest OÜ-lt ja koostamiseks on väljastatud lähteseisukohad. MTÜ Ninase Küla Selts on A.M.T. Invest OÜ-ga sõlminud lepingu detailplaneeringu koostamiseks.

28. novembril 2012 toimus detailplaneeringuga kavandatava tegevuse eskiislahendusi tutvustav avalik arutelu. Arutelu toimumisest teavitati avalikkust Mustjala Raamatukogu ja valla tededetahvil, ajalehes Meie Maa, valla kodulehel koos eskiislahendusega. Lisaks saadeti teade avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta Indrek Kaldile ning Alla Kaistele.

Avakul arutelul osalenud Laiuri kinnistu omaniku esindaja väljendas tahet leida mingi muu lahendus Laiuri kinnistul paiknevast jaotuskilbist TK-2 (13898JK) planeeritavale uuele 04 kV maakaabelliinile, milline ei koormaks Laiuri kinnistut. Vallavalitsus on küsinud seisukohta Elektrilevi OÜ Saarte regioonilt - võrguehituse projektijuhi Arvu Kastein vastus on:

Männiku-Lautri kinnistu elektrivarustus on kavandatud Vahe alajaama fiidri F2 jaotuskilbist TK-2 (asub Laiuri ja Rannaääre kinnistu piiril). Jaotuskilbist Männiku-Lautri kinnistuni ehitatava maakaabli pikkus on ca 170m. Rajatav kaabel kulgeb 70m ulatuses Laiuri kinnistul asuva olemasoleva kaabli trassil tee ääres (ehk täiendavat kitsendust selles osas ei teki). Ülejäänud osas kulgeb kaabel maanteelt Männiku-Lautri kinnistule



viiva tee ääres. Kokkuvõtvalt on kaabli trass valitud Mustjala valla üldplaneeringus toodud põhimõtetest lähtuvalt.

Antud piirkonnas on Vahe alajaam mõeldud maanteest mere poole jäävate kinnistute elektrivarustuseks. Vahetus läheduses puuduvad ka teised alajaamad-liinid millelt oleks võimalik Männiku-Lautri liitumist planeerida. Lähim on Ninase alajaam. Sealst kaudu Männiku-Lautri kinnistut toites tuleks rajatav kaabelliin üle kahe korra pikem (tehniliselt halvem lahendus kuna jääb alajaamast piki liini kaugemale), vajaks läbisurumist maanteest (kulukas ja probleemne seoses tee kinnistul paiknevate valguskaablitega), Laiuri kinnistul vajaks osaliselt ikka sama trassi (maanteest Männiku-Laiuri kinnistuni viiva tee ääres), trass koormaks rohkem kinnistuid kui praegu.

Laiuri kinnistu omaniku poolt 10. detsembril 2012 esitatud seisukohad ja otsustaja arvamused nende kohta on alljärgnevad:

1. Parkimine. Seletuskirjas ei ole mainitud, mitu parkimiskohta on kavandatud, seletuskirja tuleb täiendada. Jooniselt lähtub, et 4! Ja neist osad ei vasta kindlasti nõuetele (normi järgi peab parkimiskoha pikkus olema 5 m ja selle taga manööverdusruum 7 m). Neli kohta on ilmselgelt seltsimaja tarbeks – kui toimuvad organiseeritud üritused – liiga vähe. Kindlasti tuleb ette näha täiendavaid parkimiskohti omal kinnistul, sest mina Laiuri kinnistu omanikuna ei ole nõus, et parkimiskohtade puudusel hakatakse parklana kasutama minu kinnistut läbiva tee ääri ja minu kinnistut.

Otsustaja: Arvestatud on parkimiskoha laiusega 2,5 meetrit ning pikkusega 5 meetrit. Arvestatud on, et autodel oleks piisavalt ruumi parkimiskohast välja keeramisel, et ei tekiks olukorda, kus auto parkimiskohale pääseb, aga enam välja keerata ei saa. Üritustele ei pea tulema autoga. Parkimiskohti selleks ei ole ka kavandatud.

Ettepanekutega on arvestatud.

2. Ehitised. Seletuskirjas ptk 10 seisab ehitiste arv: 3. Samas ütles ehitusseaduse § 2: "ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks". Seega on ehitised ka teed, platsid, tehnovõrgud jms. Ehitisi on kavandatud oluliselt rohkem kui 3! Joonisel seisab, et hooned on 3. Palun selgitada, mida ja kui palju siis tegelikult tuleb. Vastasel korral ei ole minul võimalik seisukohta võtta ja üheselt aru saada, mida ja kui palju on kavandatud. Samuti palun mulle e-kirja teel edastada detailplaneeringut illustreeriv materjal, et saaksin parema ülevaate kavandust. PlanS §9: (6) Detailplaneeringu lisana esitatakse vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

Otsustaja: Muudatused seletuskirja sisse viidud. Detailplaneeringu materjalidega saab tutvuda valla kodulehel, aadressil <http://www.mustjala.ee/index.php?sisu=valitsus&teema=planeeringud2>

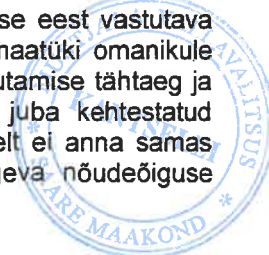
Ettepanekutega on arvestatud.

3. Juurdepääs. Saan aru, et juurdepääs hakkab kulgema läbi minu kinnistul oleva tee ja hõlmab minu kinnistust ca 248m². Kuidas tagatakse tee korrashoid ja hooldus? Kuna olen kohe kahe väikese lapse isa ja soovin Laiuri kinnistu tulevikus kasutusele võtta oma pere suvituskohana, siis minu pere turvalisuse tagamiseks – kui teed hakatakse tulevikus tänu seltsimaja tekkele aktiivselt kasutama – tuleb tee ääred minu kinnistul piirata aiaga, et vältida ka seltsimaja ürituste puhul parkimine minu kinnistul või minu kinnistut läbiva tee äärtes, vt p.1. Aia paiknemine ja materjal peab kajastuma ka antud planeeringu seletuskirjas, aia rajamisega seotud kulud kannab käesolevast planeeringust huvitatud isik. Planeering peab käsitlema ka

turvalisuse tagamise meetmeid.

Samuti soovin, et suure tee äärde paigaldatakse väravad, mille tavaasend on suletud. Avada saan mina kui kinnistu omanik ja lisaks külamajja minejad-tulejad.

Otsustaja: Juurdepääsutee Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt on olemas ja uue rajamiseks puudub vajadus. Kehtiva üldplaneeringu alusel on Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt kulgev olemasolev juurdepääsutee kavandatud vormistada vajadusel avaliku teena. Teeseaduse § 4 lg 3 näeb ette, et eratee saab avalikuks kasutamiseks määrata üksnes kokkuleppel eratee omanikuga. Kui eratee avaliku kasutamise huvi on kohalikul omavalitsusel, määrab valla- või linnavalikogu tee omaniku ja valla- või linnavalitsuse vahel sõlmitud lepingu alusel eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku. Kui kokkulepet ei saavutata annab Asjaõigusseaduse §156 juurdepääsu vajava maatüki omanikule õiguse nõuda juurdepääsu avaliku teeni üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Juurdepääsu kokkuleppimisel on oluline aluseks võtta juba kehtestatud planeering, kui kinnistud asuvad planeerimiskohustusega alal. Riigikohtu otsuste kohaselt ei anna samas detailplaneering veel õigust võõrast maad juurdepääsuna kasutada, vaid üksnes tugeva nõudeõiguse



omaniku vastu teeservituudi seadmiseks. Kokkulepe maaomanikuga võib seisneda ka vaikimisi senise väljakujunenud tava järgimises, kuid võib olla ka suuline, kirjalik või ka notariaalset tõestatud kokkulepe. Sõltumata vormist tuleb kokkulepet mõlemal poolel täita. Notariaalselt sõlmitud kokkulepe koos plaaniga tuleks kanda ka kinnistusraamatusse teeservituudina ja sel juhul on tagatud kokkulepitud tingimustel juurdepääsu kasutamine ka järgmiste omanike poolt viimaste vahetumisel. Kui aga maaomanikuga kokkuleppele ei saa, siis tuleb pöörduda kohtu poole, kes juurdepääsu tingimused määrab ja kinnistusraamatusse ka vastava kande teeb. Ühelgi teisel asutusel pädevust tee asukohta ühepoolselt paika panna ei ole. Kui kohtumõistmisega kaasnevad ülejõukäivad advokaadikulud, siis Riigi õigusabi seaduse alusel saab nõuda ka riigi kulul juristi palkamist.

Avaliku kasutusega teed ei saa liikluseks sulgeda.

Ettepanekutega on vajalikul määral arvestatud.

4. Keskkond. Kas on hinnatud selle planeeringu realiseerumisega kaasnevaid mõjutusi keskkonnale? Kas on hinnatud näiteks müra (mõjutab otseselt minu kinnistut)? Lähtuvalt PlanS §9 on detailplaneeringu koostamise eesmärk ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Otsustaja: Planeeritud tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Keskkonnamõjusid on hinnatud detailplaneeringu algatamise otsuses (vallavolikogu 25. novembri 2011 otsus nr 28) ja leitud, et kavandatud tegevus ei riku kalda kaitse eesmärgi ja ei kahjusta Küdema lahe hoiuala. Planeeritava alal ja ehitistes peab müratase jääma seadusega sätestatud piiridesse. Liikluse müra ekvivalenttase planeeritava alal on 40-50dB.

Seega on ettepanekutega arvestatud.

Laiuri kinnistu omanikku on otsustaja seisukohtadest teavitatud elektronpostiga. Omanik vastuväiteid esitanud ei ole.

Männiku-Lautri maaüksus piirneb Küdema lahe hoiuala veealaga. Kavandatud tegevuse mõju Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärkidele on hinnatud neutraalseks. Kavandatu elluviimisega ei kaasne Küdema lahe hoiuala elupaikade hävitamist ega kahjustamist, samuti kaitstavate liikide olulist häirimist looduskaitse seaduse § 32 lg 2 tähenduses kuna piirkonnas veelindude pesitsemist ei esine Üldplaneeringu alusel võib Männiku-Lautri maaüksuse randa kasutada paatide lautrikohana. Keskkonnaamet on 08.04.2013 kirjaga nr HLS 6-5/13/7679-2 detailplaneeringulahenduse kooskõlastanud. Detailplaneering on 30.04.2013 kooskõlastatud Päästeameti poolt.

Vallavolikogu 20. juuni 2013 otsusega nr 9 on Ninase küla Männiku-Lautri detailplaneering vastu võetud ja korraldatud avalik väljapanek. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 22. juulist kuni 05. augustini 2013.a Mustjala Vallavalitsuse saalis ja Ninase küla Saaremaa sadama kohvikus Rotterdam. Avaliku väljapaneku käigus detailplaneeringu kohta ei laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid. Detailplaneeringu avaliku arutelu korraldada ei ole tarvis. Detailplaneeringu üle ei teostata enne kehtestamist maavanema poolt järelevalvet, kui detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud.

Looduskaitse seaduse § 38 lg 5 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; ranna kindlustusrajatisele; kalakasvatusehitisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; sillale; avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Sama seaduse sama paragrahvi lg 6 tohib lautrit ja paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Keskkonnaamet on 08.04.2013 kirjaga nr HLS 6-5/13/7679-2 detailplaneeringulahenduse kooskõlastanud.

Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu ja valla arengukavaga, ei riku kalda kaitse eesmärgi ja ei kahjustata Küdema lahe hoiuala. Avaliku lautrikoha ja paadisilla rajamisel on oluline osa inimeste vaba liikumise suunamisel ja juurdepääsu tagamisel mererannale. Detailplaneering on koostatud avalikes huvides, et tagada juurdepääs Läänemere kallasrajale, võimaldada kasutada ranna puhkevõimalusi ning edendada tervislikke eluviise.

Arvestades eeltoodut ja tutvunud planeeringuga leiab vallavolikogu, et planeering vastab kehtestatud õigusaktidele. Lähtudes ülaltoodust ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, Planeerimisseaduse § 23 lg 2 p 1; lg 5; lg 7 p 4; § 24 lg 3; § 25 lg 4, lg 5, lg 7 p 4, § 26 ning Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneeringust, koostaja A.M.T.Invest OÜ, töö nr DP-0411:

Mustjala Vallavolikogu otsustab:



ÄRAKIRI

1. Kehtestada Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneering, koostaja A.M.T.Invest OÜ, töö nr DP-0411. Planeeringuala, katastritunnus 48301:001:0496, pindala 0,54 ha.

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 Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kiri ja kehtestatud planeering ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;

2.3 saatma maakatastri pidajale informatsiooni Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;

2.4 teatama tähtsaadetisena edastatava kirjaga Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates puudutatud isikutele.

3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil, valla kodulehel ja valla raamatukogus.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. 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 10.09.2013.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/ 2013.

