

A.M.T. Invest OÜ

Tolli tänav 7, Kuressaare linn, Saare maakond
telefon 45 33738, 53963989
Tegevuslitsents: MTR nr. EEP000672

Töö nr. DP-0411

MUSTJALA VALD, NINASE KÜLA, MÄNNIKU-LAUTRI KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING.



Algamine: 25. november 2011 a., otsus nr. 28

Tellija: Mustjala vallavalitsus

Finantseeriad: MTÜ Ninase Küla Selts

Detailplaneeringu koostaja: OÜ A.M.T. Invest

Esindaja: Sirje Lember

**KURESSAARE
2012**

KÖITE KOOSSEIS

1. Detailplaneeringu kehtestamise otsus nr 16 30.08.2013
2. Kooskõlastused
3. Mustjala vallavalitsuse teade detailplaneeringu eskiislaheduse tutvustavast arutelust.
4. Seletuskiri

5. Graafiline osa

- | | |
|--|------|
| 5.1.1. Asukoha skeem | |
| 5.1.2. Geodeetiline alusplaan | DP-1 |
| 5.1.3. Asendiplaan välisvõrkudega | DP-2 |
| 5.1.4. Planeerimisjoonis | DP-3 |

6. Lähtematerjalid

- 6.1.** Mustjala vallavolikogu otsus nr. 28, 25. november 2011 a.
- 6.2.** Mustjala vallavolikogu otsus nr. 21, 30. september 2011 a.
- 6.3.** Avaliku kasutamise leping
- 6.4.** Maa rendileping
- 6.5.** Väljavõte Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneeringust
- 6.6.** Kinnistusosakonna väljatrükk
- 6.7.** Maakatastri kitsenduste väljavõte
- 6.8.** Detailplaneeringu algatamise avaldus
- 6.9.** MTÜ Ninase Küla Seltsi koosoleku protokoll
- 6.10.** Elektrilevi OÜ Saarte Regiooni tehnilised tingimused nr. 205148 koos lisaga
- 6.11.** Katastriüksuse plaan

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.	4
2. LÄHTESITUATSIOON	4
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	6
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	7
5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
6. TULEOHUTUSNÕUDED.....	8
7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED	9
8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	11
9. KRUNDIJAOTUS.....	11
10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED.....	11
11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	12
12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	13
13. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	14
14. PLANEERINGUGA KAVANDATU RAKENDAMISE KAVA.....	14

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

- **Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:**

Planeeritavaks objektiks on Mustjala vallas, Ninase külas asuv Männiku-Lautri katastriüksus, suurusega 5376 m². Katastriüksuse tunnus on 48301:001:0496, sihtotstarve on kinnistul üldkasutatav maa.

- **Planeeringu eesmärgid:**

Katastriüksusele planeeritavate ehitiste ehitusõiguse seadmine, servituutide vajaduste määramine, mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude, lõkkeplatsi, mänguväljakute ja haljastuse põhimõtteline planeerimine.

2. LÄHTESITUATSIOON.

Lähtematerjalideks on:

- Maareformiseadus
- Maakatastriseadus
- Ehitusseadus
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Asjaõigusseadus
- Saare maakonna planeering 2015
- Saare Maakonna teemaplaneering ``Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`` kehtestatud 28.04.2008 a.
- Mustjala valla osa-üldplaneering
- Mustjala valla arengukava 2009-2020
- Mustjala vallavolikogu otsus nr. 28, 25. november 2011 a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan, koostatud septembris 2012 a. OÜ A.M.T. Invest poolt.
- Katastriüksuse plaan

Olemaoleva ruumi kirjeldus:

Planeeritavaks objektiks on Mustjala vallas, Ninase külas asuv Männiku-Lautri katastriüksus, suurusega 5376 m². Katastriüksus on mõõdistatud L-EST'97 koordinaatide süsteemis.

Maa kasutamise sihtotstarve on üldkasutatav maa-100%. Krundi omanik on Mustjala vald.

Põhilise osa katastriüksusest moodustab männimets, sekka ka Saaremaale nii omaseid kadakaid. Rannavallist mere poole on kasvanud lehtpuu võsa.

Idas on kinnistu piiriks Küdema laht. Piki rannajoont, ~20 m kaugusel veepiirist, kulgeb looduslik järsak. Absoluutkõrgused -0,17 m kuni +4,13 m. Järsakust lääne poole on planeeringuala valdavalt tasane. Järsakult avaneb kaunis vaade merele.

Männiku-Lautri katastriüksuse piirinaabriteks on Laiuri kü. ja Männiku-Ranna kü.

Katastriüksus on hoonestatud. Katastriüksusel paikneb paadikuur, ehitusaluse pindalaga 19 m².

Männiku-Lautri katastriüksus asub Ninase poolsaare idaosas.

Katastriüksus piirneb Küdema lahe hoiuala veealaga.

Kavandatava tegevuse mõju Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärkidele on hinnatud neutraalseks. Kuhjuvat ega kumuleeruvat mõju ei esine. Kaitse-eesmärkides nimetatud elupaigatüüpidest esineb ainult – esmased rannavallid (1210). Kaitstavatest taimeliikidest ei esine ühtegi. Kaitstavatest linnuliikidest ühelgi pesituspaika ei esine.

Katastriüksus on antud munitsipaalomandisse. Vallavolikogu 30.09.2011 otsuse nr. 21 alusel on MTÜ Ninase Küla Seltsi ja vallavalitsuse vahel sõlmitud avaliku kasutamise ja maa rendileping.

Detailplaneeringuala 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``. Üldplaneeringu ala on määratletud tervikuna detailplaneeringu kohustusega alana. Üldplaneeringu alusel on tehtud ettepanek Männiku-Lautri katastriüksusel (48301:001:0496) ehituskeeluvööndit vähendada 20 meetrini.

Detailplaneeringust huvitatud osapooled on: kohalik kogukond, inimesed väljastpoolt kogukonda, kohalik omavalitsus, riik, valitsusvälised organisatsioonid. Avaliku huvi objektiks on juurdepääs Läänemerele, võimalus kasutada ranna puhkevõimalusi, tervislike eluviiside edendamise.

Detailplaneeringualal muinsuskaitseobjekte ei asu, seega ei ole eeldatavat ohtu kultuuripärandile. Avalikes huvides rajatav avalik lautrikoht paadisillaga võimaldab nii juurdepääsu Läänemere rannale kui ka kasutada ranna puhkevõimalusi.

Ninase poolsaarel on kehtiv üldplaneering, mille alusel on ette nähtud lautrikoha taastamine kuna planeeritav rannaala oli enne 1940. aastat kasutusel lautrikohana ja maa-alal asusid paadi ning võrgukuurid.

Kruusakattega juurdepääsutee Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt on olemas ja uue rajamiseks puudub vajadus.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Männiku-Lautri katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarbeks on üldkasutatav maa. Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine, teede ja liikluskorralduse määramine, parkimise, tehnovõrkude, rajatiste ja haljastuse planeerimine.

Antud hetkel on piirkonnas puudus kohast, kus korraldada küla kokkutulekuid, võimaldada noortel mängida spordi- ja maastikumänge. Korraldatud üritused on olnud siseruumide puudumisel sõltuvuses ilmastikutingimustest. Nii saab luua võimaluse kinnistu territooriumil vaba-aja veetmiseks

Antud hetkel paikneb katastriüksusel paadikuur, ehitusaluse pindalaga 19 m².

Küla arengu huvides planeeritakse lisaks olemasolevale paadikuurile, paadikuuri kõrvale, Ninase küla seltsimaja. Seltsimaja ehitusalaseks pindalaks planeeritakse kuni 40 m². Hoone ette planeeritakse terrass, vaatega merele. Terrassile on võimalik paigutada täiendavad lauad-toolid. Olemasolev paadikuur ja planeeritav seltsimaja asuvad kinnistu lõunaosas. Samasse kõrvale, looduslikult lagedale alale, planeeritakse võrkpalliväljak. Seltsimajast lõunasse on planeeritud puurkaev. Kaevust saavad külastajad puhast joogivett ja on rahuldatud ka kätepesu vajadus.

Kinnistu keskossa, juurdepääsutee lähedusse, on vajalik paigaldada prügikonteinerid ja konteiner käimlad.

Parkimine on kavandatud kahes osas. Olemasolevast juurdepääsuteest põhja suunas, kuhu on planeeritud 8 kohaline parkimine ja samuti on võimalik parkida olemasolevast juurdepääsuteest lõuna suunas, kuhu on planeeritud 4 parkla kohta.

Kinnistu põhjaosasse planeeritakse rajada paargu. Paargu eesmärk on seltsimaja külastavate külaelanike teenindamine. Avaneb võimalus värskelt püütud kala suitsutada. Samuti on see heaks varjualuseks tuulist ja vihmaste ilmade korral.

Paargu lähedusse rajatakse lõkkeplats koos istepinkidega.

Männiku-Lautri kinnistu on koht, kus on ajalooliselt randunud rannakalurid oma paatidega. Ka praegu on see koht aktiivselt kasutuses. Mustjala valla arengukava 2009-2020 eesmärk 2: Lautrikohad ja väikesadamad on taastatud ja korrastatud. Vastavalt sellele kavale on ka Ninase küla Männiku Lautri ajalooline paadisild plaanis taastada. Selleks on vajalik mere taganemise tulemusena allesjäänud vana rannavalli osaline tasandamine, tee rajamiseks, paatide rannale viimiseks.

Planeeritava ala ääres on meri väga madal. Ligipääs veele ja veest maale ebamugav ja lausa ohtlikki. Lahenduseks sobib praktiline paadisild, millelt on lihtne paati astuda. Planeeritakse ehitada plastpontoonidel ujuv paadisild.

Plastpontoonidel silla osadeks on vee peal püsivad pontoonid, sellele toetuv sügavimmutatud puidust sillakonstruktsioon ning kaanelauad.

Paadisild tuleb enne külmade saabumist kaldale tõsta. Paadisillad tuleks hoiustada kindlasti tasasel pinnal, maast lahti, et vältida puidu väändumist.

Piki veepiiri, (~30meetri kaugusel) kulgeb Teise maailmasõja jäänuk – kaitsekaevik. Kaevik on umbes 1,5 m laiune ja 0,5 m sügav. Kaevik oli kindlustatud rannalt korjatud looduslike kividega. Praeguseks on kaevik kohati kokku varisenud ja kinni kasvanud. Krundil lõunapool asuv kaevik on planeeritud taastada ja küllastajatele eksponeerida kui ajaloo mälestist. Võimaldamaks rannale pääsu, tuleb üle kaeviku ehitada puidust sillakesed. Seda kohtades, kust kulgeb jalgrada. Ülejäänud kaevik tuleb märgistada. Kaevik, mis jääb kinnistu põhjaossa, tuleb kinni katta, kuna ta jääb kavandatavale tegevusele ette.

Kõik objektid on kinnistule planeeritud, kasutades ära kinnistu looduslikku struktuuri ja eripära. Seega, suuremaid mände langetatakse minimaalselt. Metsaalune tuleb võsast puhastada. Samuti tuleb eemaldada rannavallile kasvanud lehtpuuvõsa.

Planeeritaval alal ja ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse. Liiklusmüra ekvivalenttaseme planeeritaval alal on 40-50dB.

Kavandatav tegevus on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Kavandatav tegevus ei riku kalda kaitse eesmärke ja ei kahjusta Küdema lahe hoiuala.

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundile rajatava seltsimaja varustamiseks veega on planeeritud rajada individuaalne veekaev elektrikumbaga.

Ala küllastavus jääb alla 50 inimese ööpäevas ja seega võib vee tarbimine olla maksimaalselt 5 m³/ööpäevas.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata, kuna vett võetakse ühe kinnisasja tarbeks ja alla 5 m³/ööpäevas.

Eesti Geoloogiakeskuse andmetel on antud piirkonna põhjavesi kaitsmata. Reovesi, mis tekib, koguda kokku ja vedada samuti minema lähimasse reovee kogumiskohta.

Kinnistut küllastavatele inimestele paigaldatakse ligipääsetavasse kohta konteinerkäimlad. Käimlatena kasutada kuiv- või kompostkäimlaid. Käimlate kogumiskastid lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Veetoru paigaldamissügavus on vähemalt 1,2 meetrit allapoole planeeritavat maapinda. Kanalisatsioonitoru paigaldamissügavus on vähemalt 0,6 meetrit.

Krundisisesed vee-ja kanalisatsioonitorustiku välisvõrgud lahendatakse koos ehitusprojektiga.

4.2. Sadete äravool

Männiku-Lautri kinnistut läbib põhi-lõuna suunaliselt looduslik järsak, mis jagab kinnistu sisuliselt kaheks. Järsakust läänepoole jääb kõrgem ala, kuhu on ka planeeritud külaseltsi tegevuspiirkond. Järsakust ida poole jääb Küdema laht, kuhu sadeveed loomuliku kaldega voolavad.

Lisaks jookseb piki kinnistut kaevik/kraav, kuhu samuti suuremate sademete korral saab koguneda vesi. Seega, kinnistul puudub liigvesi.

4.2. Side

Omanikul ei ole soovi liituda Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrguga. Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiililevi kaudu.

4.3. Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon on väljastanud 22.10.2012a. tehnilised tingimused nr. 205148.

Planeeringuala elektrivarustus kavandada uue 04 kV maakaabliga Vahe alajaama maakaabli fiidrit F2, algusega Laiuri kinnistul paiknevast jaotuskilbist TK-2 (13898JK).

Liitumiskilp planeerida kinnistu piirile sissesõidutee äärde. Kilbi asukoht peab olema ligipääsetav ja alati vabalt teenindatav. Liitumisjuhtmestik (tarbijakaabel) liitumiskilbist tarbimiskohani lahendada kinnistu elektrivarustuse tööprojektiga. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x20A.

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Juurdepääs katastriüksusele on planeeritud mahasõiduga Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt, mööda olemasolevat kruusateed. Uue tee rajamiseks puudub vajadus. Olemasolev juurdepääsutee kulgeb üle Männiku-Ranna ja Laiuri katastriüksuste. Juurdepääsuteele seada notariaalne servituut. Tee edaspidise hoolduse ja remondi eest vastutavad kinnistute omanikud vastavalt omavahelisele kokkuleppele.

Parkimine toimub krundisiseselt. Sõidukitele on planeeritud 12 parkimiskohta. Piki kinnistu põhjapiiri kulgeb puidust lattaed. Männiku-Ranna kinnistu turvalisuse tagamiseks planeeritakse rajada lattaed, Männiku-Ranna ja Männiku-Lautri kinnistu vahelisele piirile, kuni juurdepääsuteeni.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldustegevust.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava maa-ala hoone projekteerimise käigus tuleb lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest, Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP 3.
Seltsimaja kasutusviis on IV.

Planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega. Tuletõrjekuja naaberhoonetest on 8 meetrit.

Tuletõrjevesi on planeeritud Saaremaa sadamast, mis asub antud kinnistust ~1 kilomeetri kaugusel. Tee hoonestuseni peab olema sõidetav ja talvisel hooajal lumest puhastatud. Kinnistule on planeeritud parkla, ~550 m².
Seltsimaja küllastajate arv on maksimaalselt 50 inimest.

Kuna lõkke tegemine on seni alal toimunud juhuslikult ja sageli ka selleks mittedsobivates kohtades, on planeeringuga kavandatud kinnistu põhjaosasse üle 1 meetrise läbimõõduga lõkkekoht. Tuleohutuskuja lõkkekoha ümber on 15 m. Kui kujasse jääb haljastust, puude või põõsaste näol, tuleb see tuleohutuskuja raadiuses likvideerida. Lõkkekohtade rajamisel arvestada Siseministeeriumi määrusega nr 40 30.08.2010 „Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded“.

7. KESKKONNAKAITSELISED LAHENDUSED

Planeeritavaks objektiks on Mustjala vallas, Ninase külas asuv Männiku-Lautri katastriüksus. 2003 aastal on koostatud Mustjala valla osa-üldplaneering. Üldplaneeringu alusel on tehtud ettepanek vähendada Männiku-Lautri katastriüksusel (48301:001:0496) ehituskeeluvööndit 20 meetrini.

Männiku-Lautri katastriüksus asub Ninase poolsaare idaosas.

Katastriüksus piirneb Küdema lahe hoiuala veealaga.

Kavandatava tegevuse mõju Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärkidele on hinnatud neutraalseks. Kuhjuvat ega kumuleeruvat mõju ei esine. Kaitse-eesmärkides nimetatud elupaigatüüpidest esineb ainult – esmased rannavallid (1210). Kaitstavatest taimeliikidest ei esine ühtegi. Kaitstavatest linnuliikidest ühelgi pesitsuspaika ei esine.

Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist, kallasraja laius on tavaveepiirist 10 m maa poole. Lautrite või paadisildade aladel võib nende majandamiseks olulisi ehitisi või kalapüügiga seotud hooneid ja rajatise rajada veekaitsevööndist maa poole. Valla osa-planeering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamiseks.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele; ranna kindlustusrajatistele; kalakasvatusehitistele; 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.

Paadisild ei ole sadam, vaid paatide randumiskoht veekogu ääres. Paadisild on ühest või mitmest sillamoodulist koosnev ujuvsild.

Propageerimiseks ranna elustiili on lubatud maaomanikul paatide randumise juurde rajada paadi- ja/või võrgukuur detailplaneeringuga kehtestatud asukohta. Ehitise otstarve on lubatud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 a. määrusele nr. 10, Ehitise kasutamise otstarvete loetelu, kalamajandushoone (kood 12719). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

Kinnistul looduskaitsealasid, looduskaitse üksikobjekte ega muinsuskaitseobjekte ei asu, seega ei ole eeldatavat ohtu keskkonnakaitsele huvidele ega loodus- ja kultuuripärandile. Avalikes huvides rajatav avalik lautrikoht paadisillaga võimaldab nii juurdepääsu Läänemere rannale kui ka kasutada ranna puhkevõimalusi.

Ninase poolsaarel on kehtiv üldplaneering, mille alusel on ette nähtud lautrikoha taastamine kuna planeeritav rannaala oli enne 1940. aastat kasutusel lautrikohana ja maa-alal asusid paadi ning võrgukuurid.

Planeeritud ehitustegevus ei suurenda, võrreldes olemasolevaga, oluliselt koormust loodusele ja veekogule, kuna planeeringuala on ajalooliselt olnud ja on ka praegu küllaltki intensiivselt kasutuses paatide randumise kohana. Planeerimistegevusega saab rand tagasi oma esialgse kasutuse.

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate kohustuseks on veekogu rannad ja kaldad puhtana hoida, hooldada kallasrada ning tagada rajal inimeste vaba läbipääs.

Ajaloolise lautrikoha taastamisega tugevneb rannaalal kontroll seal toimuva tegevuse üle. Vallavalitsuse poolt on määratud vastutavad isikud avaliku kasutusega alal.

Antud piirkonnas on kaitsmata põhjavesi. Reovete immutamine on keelatud. Hoone kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevu baasil. Reovesi, mis tekib koguda kokku ja vedada samuti minema lähimasse reovee kogumiskohta.

Käimlatena kasutada kuiv- või kompostkäimlaid. Käimlate kogumiskastid lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt.

Kinnistule on planeeritud individuaalne veekaev, vee tarbimine on kuni 5 m³/ööpäevas.

Olemasolev hoonestus on paadikuur, mille ehitusalune pindala jääb alla 20 m².

Kuna puhkeala kasutatakse juba praegu väga aktiivselt, siis liiklustihedus oluliselt ei kasva. Küllastavus võib suurened ainult ürituste ajal.

Ehituse käigus langetada ainult otseselt ehitustegevusele ette jäävad puud.

Kavandatava tegevusega ei kaasne välisõhu saastamist ega müra teket. Planeeritaval alal ja ehitistes peab müratase jääma taotlustaseme piiridesse. Liiklusemüra ekvivalenttase planeeritaval alal on 40-50dB.

Planeeringupiirkonnas puudub üleujutuse oht. Sadeveed immutatakse krundi piires pinnasesse.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Mustjala valla jäätmekava
- Mustjala valla jäätmehoolduse eeskiri

Maa kasutajad on kohustatud korraldama jäätmeveo vastavalt Mustjala valla jäätmekäitluse kavale ja sõlmima otselepingu prügiveofirmaga. Prügikonteinerid paigaldada juurdepääsutee serva. Tagada liigiti kogumine.

8. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE

Hooned soovitavalt paigutada looduses sobivasse kohta, nt. planeeringus näidatud alale. Olemasolev juurdepääsutee on kaetud kruusaga. Vajadusel võib teel tasandada auke ja lisada kruusa. Külaplatsi ümbrusesse, vastavalt omaniku soovile istutada mõned marjapõõsad, lilled jne. Hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda antud maastiku iseärasustest, olemasolevaid puid säilitada maksimaalselt.

9. KRUNDIJAOTUS

(Joonis DP-3: planeerimisjoonis)

Lisaks olemasolevale võrgukuurile on kinnistule planeeritud küla seltsimaja ja paargu. Kinnistu jagamist ei toimu. Kinnistu sihtotstarve on üldkasutatav maa.

Planeeringueelne maaüksus/Planeeringujärgne maaüksus

Aadress Pindala m² sihtotstarve

Männiku-Lautri 5376 üldkasutatav maa

10. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

(Joonis DP-3: planeerimisjoonis)

Männiku-Lautri katastriüksus.

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: üldkasutatav maa

Olemasolev hoonestus:	paadikuur, ehitusaluse pindalaga 19 m ² .
Lubatud hoonete arv krundil:	kuni 3
Hoonete koormuselisus:	1,5
Katusekalle:	37°-45°
Harjajoon maapinnast:	7,5 m
Hoonealune pind:	maksimaalselt 80 m ²
Katastriüksuse täisehitus:	kuni 2%
Tulepüsvivusklass:	TP3, planeeringuga on tagatud tuletõrjekujad naaberkruntide hoonetest ehituspiirangu aladega (min. 8 meetrit naaberhoonet).
Välisseinad:	Välisseinad ehitada looduslikest materjalidest, mis sobiksid rannamiljööga. kas siis puitkarkassist või palkidest.
Viimistlusmaterjalid:	Soovitatav kasutada ümbruskonna eluhoonetega samalaadseid viimistlusmaterjale.
Katus:	roog või puitlaast.

Hoonetest asub Männiku-Lautri katastriüksusel 1 abihoone, ehitusaluse pindalaga 19 m². Hoonetest on planeeritud kinnistule ehitada küla seltsimaja ja paargu. Seltsimaja külastajate arv on planeeritud maksimaalselt 50 inimest.

Hoonete projekteerimisel tuleb järgida ümbruskonnale omaseid ehitusprintsipe.

Lisaks hoonetele on rajatistena planeeritud – seltsimaja teeninduseks mõeldud veekaev ja kogumiskaev, pallimängu väljak, sõiduautode parkla, lattidest piirdeaed.

DP-0411-12

Planeeritavale alale paigaldatakse suveperioodil ajutised biokuivkäimlad, puidust kaldtee, pontoon paadisild ja lõkkeplats

Hoonete ehitusel tuleb kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Vältida metall ja plastik uste paigaldamist, plastik akende paigutamist ning tehismaterjalide kasutamist välisviimistluses (plastvoodrid, kivi imitatsiooniga plekk-katused jne).

Uute hoonete rajamisel tuleb säilitada küla omapära. Lähtuma peab küla väljakujunenud struktuurist. Tuleb säilitada traditsioonilisi küla hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestuse struktuure ja maakasutust. Oluline on säilitada maastiku avatus ja vaated. Võimaluse korral taastada traditsioonilist maakasutust (kiviaiad, looduslikud niidud, karjatatavad looduslikud alad, poollooduslikud alad, külated jne).

Uusi elemente (hooneid, rajatiseid, teid, aedu jms) ja maakasutust tuleb sobitada vanaga nii, et ei tekiks ebakõla, ning ei rikutaks pöördumatult olemasolevaid väärtusi. Ehitiste rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala säilitada võimalikult maksimaalselt. Hoonete asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevaid piiranguid ja kujasid.

Kruntidele ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,6 meetrit. Hoonetele koostada ehitusprojekt.

11. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL

(Joonis: DP-3, planeeringujoonis)

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	~ 1981 m ²	Ehituskeeluvöönd 20 m tavaveepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus	~1981 m ²	Veekaitsevöönd 20 m tavaveepiirist
Eesti Vabariigi Veeseadus Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus	~990 m ²	Avaliku kasutusega kallasrada 10 m keskmise veeseisu piirjoonest

12. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Vastavalt Asjaõigusseadusele (redaktsiooni jõustumise kuupäev 17.04.2012):

§ 158. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga.

(3) Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

(4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.

(5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.»;

§ 158¹. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse tekkimist käesoleva seaduse §-s 158 sätestatud korras.

Juurdepääsutee on olemasolev, mis kulgeb üle Laiuri ja Männiku-Ranna katastriüksuste.

Madalpinge kaabelliin rajatakse algusega olemasolevast Laiuri kinnistul olevast jaotuskilbist.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Laiuri kü.	maaomanik	Avaliku kasutuse leping	Avalikult kasutatav tee	~248 m ²
Männiku-Ranna kü.	maaomanik	Avaliku kasutuse leping	Avalikult kasutatav tee	~248 m ²
Laiuri kü.	Eesti Energia AS	Isiklik kasutusõigus	Madalpinge kaabelliin	~300 m ²

13. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Sissemurdumiste, varguste, süütamiste, autodega seotud kuritegevuse, vägivaldlaaktide ja muude kuriteoliikide ennetamiseks ja vähendamiseks tuleb projekteerimisel ja elukorraldusel pöörata tähelepanu järgmistele meetmetele:

- hea valgustus ja nähtavus teedel, elamute hoovides ja majaesistel
- ühiskondlike alade hea nähtavus ja jälgitavus
- naabrivalve
- palgatud valvur
- politsei või turvateenistuse regulaarne patrullimine
- tagumiste juurdepääsude välimine
- maa-ala korrashoid
- tulekindlad prügikonteinerid

14. PLANEERINGUGA KAVANDATU RAKENDAMISE KAVA

- Hoonete ja rajatiste aluse maa puhastamine võsast
- Juurdepääsutee korrastamine
- Kruntidele elektrivarustus kilpide ja vee- ning kanalisatsioonitrasside paigaldamine, milleks on vaja liitumistingimused, ehitusprojekt ja ehitusluba.
- Hoonete ehituslubade taotlemine, milleks on vaja ehitusprojekt ja peale ehitiste valmimist kasutuslubade taotlemine.
- Haljastuse kujundamine

Koostas S. Lember

26.10.12.

Kooskõlastus nr. 9227063039/ 01.11.2012

Kooskõlastan A.M.T Invest OÜ töö nr. DP-0411 2012. Männiku-Lautri kü.
Ninase küla Mustjala vald detailplaneering.

Arvu Kastein

võrguarengu projektijuht

Elektrilevi OÜ
Vabrikuväljak 10
92411 Kärkla
Hiiumaa

tel: 5052988

e-post: arvu.kastein@elektrilevi.ee



Lp Kalle Kolter
Vallavanem
Mustjala Vallavalitsus
Mustjala
93601 SAARE MAAKOND

Teie 19.03.2013 nr 7-1.2/115

Meie 08.04.2013 nr HLS 6-5/13/7679-2

**Ninase küla Männiku-Lautri
detailplaneeringu kooskõlastamine**

Austatud härra Kolter

Esitasite Keskkonnaametile teistkordselt kooskõlastamiseks Mustjala valla Ninase küla Männiku-Lautri katastriüksuse detailplaneeringu (OÜ A.M.T Invest töö nr DP-0411). Eelnevalt on Keskkonnaamet oma 21.12.2012 kirjas nr HLS 6-5/12/30427-2 toodud märkuste alusel jätnud detailplaneeringu kooskõlastamata.

Detailplaneeringuala hõlmab endas Männiku-Lautri maaüksust (katastriüksuse tunnus 48301:001:0496), mis asub Mustjala vallas Ninase külas. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse andmine seltsimaja, paargu, paadisilla ja lautri rajamiseks, lõkkeplatsi ja palliväljaku planeerimine, juurdepääsu ning tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine.

Detailplaneeringuala asub osaliselt Küdema lahes, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Küdema lahe linnu- ning loodusala ning on siseriiklikult kaitstud kui Küdema lahe hoiuala (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrusega nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas").

Keskkonnaamet on läbi vaadanud täiendatud Männiku-Lautri katastriüksuse detailplaneeringu materjalid ja leiab, et detailplaneeringut on Keskkonnaameti poolt esitatud märkuste alusel täiendatud.

Eeltoodust tulenevalt ning lähtudes planeerimisseaduse § 17 lõike 2 punktist 3 ja Keskkonnaameti peadirektori 3. juuli 2009 käskkirja nr 1-4/148 lisa 2 punktist 3.5.8 **kooskõlastab Keskkonnaamet Ninase küla Männiku-Lautri katastriüksuse detailplaneeringu.**

Lugupidamisega

Kaja Lotman
Regiooni juhataja

Lisa: Männiku-Lautri katastriüksuse detailplaneering, 1 eks

Kätlin Kallas 452 7761
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee

SISSE TULNUD

"4" "04" 2013 a.
Nr. 7-1.2/115



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 mittealgatamine. Detailplaneeringu eesmärgiks on väikeehitistele, neile vajalikele kommunikatsioonidele, lautrikohale ja plastpontoonidel teisaldatavale 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 biokuivkäimlad, 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 hooneid ja rajatisi rajada veekaitsevööndist maa poole. Vallaosa planeering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamisel.

Detailplaneeringu ja KSH mittealgatamisest teavitati avalikkust Mustjala valla kodulehel, Ametlikes Teadaannetes ning ajalehes „Meie Maa“. Lisaks saadeti detailplaneeringu ja KSH mittealgatamise teated Keskkonnaameti Hiiumaa-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 teadetahvli, ajalehes Meie Maa, valla kodulehel koos eskiislahendusega. Lisaks saadeti teade avaliku arutelu toimumise aja ja koha kohta Indrek Kaldile ning Alla Kaistele.

Avalkul 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 fidri F2 jaotuskilbist TK-2 (asub Laiuri ja Rannaääre kinnistu piiril). Jaotuskilbist Männiku-Lautri kinnistuni ehitatava maakaabli pikkus on ca 170m. Rajatav kaabel kulgeks 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. Sealt 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 laiusena 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 hooneid 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 kavandatud. 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>

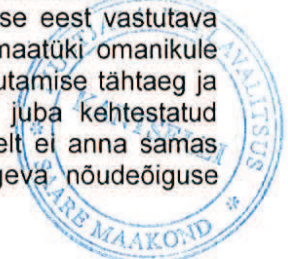
Ettepanekutega on arvestatud.

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 välistada 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 ülejökäivad 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 kavandatav tegevus ei riku kalda kaitse eesmärke ja ei kahjusta Küdema lahe hoiuala. Planeeritaval alal ja ehitistes peab müratase jääma seadusega sätestatud piiridesse. Liiklusrüüra ekvivalenttase planeeritaval 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. Kavandatava 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 looduskaitseseaduse § 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.

Looduskaitseseaduse § 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 eesmärke 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 teadetetahvil, 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.





MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

20. juunil 2013 nr 9

Ninase küla Männiku-Lautri detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine

Ninase küla kinnistu reg osa nr 3759434, katastritunnus 48301:001:0496, aadress Männiku-Lautri, pindala 5376m², sihtotstarve üldkasutatav maa (017), on Mustjala valla omandis. Vallavolikogu 30.09.2011 otsuse nr 21 alusel on MTÜ Ninase Küla Seltsi ja vallavalitsuse vahel sõlmitud avaliku kasutamise ja maa rendileping. Vallavolikogu on 25. novembril 2011 vastu võtnud otsuse nr 28 Ninase küla Männiku Lautri detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine. Detailplaneeringu eesmärgiks on alla 20 m² väikeehitiste ja kuni 30m² väikeehitiste, vajalike kommunikatsioonide, lautrikoha, plastpontoonidel teisaldatava paadisilla rajamiseks asukohta ning projekteerimistingimuste määramine.

Detailplaneeringuala 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". 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 hooneid ja rajatisi rajada veekaitsevööndist maa poole. Vallaosa planeering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamisel.

Looduskaitseaduse § 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. Lauter ei ole sadam, vaid paatide looduslik randumiskoht veekogu ääres. Hooned peavad vastama väikeehitise nõuetele.

Männiku-Lautri maaüksus piirneb Küdema lahe hoiuala veealaga. Kavandatava 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 looduskaitseaduse § 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.

Juurdepääsutee Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt on olemas ja uue rajamiseks puudub vajadus. Kehtiva üldplaneeringu alusel on juurdepääsutee kavandatud vormistada vajadusel avaliku teena.

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate kohustuseks on veekogu rannad ja kaldad puhtana hoida, hooldada kallasrada ning tagada rajal inimestele vaba läbipääs.

Küla arengu huvides planeeritakse maa-alale Ninase küla seltsimaja. Seltsimaja ehitusaluseks pindalaks planeeritakse kuni 40 m². Hoone ette planeeritakse terrass, vaatega merele. Terrassile on võimalik paigutada täiendavad lauad-toolid. Planeeritav seltsimaja asub kinnistu lõunaosas. Samasse kõrvale, looduslikult lagedale alale, planeeritakse võrkpalliväljak. Seltsimajast lõunasse on planeeritud puurkaev. Kaevust saavad külastajad puhast joogivett ja on rahuldatud ka kätepesu vajadus. Parkimine on kavandatud kahes osas. Olemasolevast juurdepääsuteest põhja suunas, kuhu on planeeritud 8 kohaline parkimine ja samuti on võimalik parkida olemasolevast juurdepääsuteest lõuna suunas, kuhu on planeeritud 4 parkla kohta.

Kinnistu põhjaosasse planeeritakse rajada paargu. Paargu eesmärk on seltsimaja külastavate külaelanike teenindamine. Avaneb võimalus värskelt püütud kala suitsutada. Samuti on see heaks

varjualuseks tuulist ja vihmaste ilmade korral. Paargu lähedusse rajatakse lõkkeplats koos istepinkidega. Mustjala valla arengukava 2009-2020 eesmärk 2: Lautrikohad ja väikesadamad on taastatud ja korrastatud. Vastavalt sellele kavale on ka Ninase küla Männiku Lautri ajalooline paadisild plaanis taastada. Selleks on vajalik mere taganemise tulemusena allesjäänud vana rannavalli osaline tasandamine, tee rajamiseks, paatide rannale viimiseks. Planeeritava ala ääres on meri väga madal. Ligipääs veele ja veest maale on seetõttu ebamugav ja lausa ohtlik. Lahenduseks sobib praktiline paadisild, millelt on lihtne paati astuda. Planeeritakse ehitada plastpontoonidel ujuv paadisild. Plastpontoonidel silla osadeks on vee peal püsivad pontoonid, sellele toetuv sügavimmutatud puidust sillakonstruktsioon ning kaanelauad. Paadisild tuleb enne külmade saabumist kaldale tõsta. Kõik objektid on kinnistule planeeritud, kasutades ära kinnistu looduslikku struktuuri ja eripära. Seega, suuremaid mände langetatakse minimaalselt. Metsaalune tuleb võsast puhastada. Samuti tuleb eemaldada rannavallile kasvanud lehtpuuvõsa.

Planeeritaval alal ja ehitistes peab müratase jääma lubatud piiridesse. Liiklusmüra ekvivalenttase planeeritaval alal on 40-50dB.

Kavandatav tegevus on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Kavandatav tegevus ei riku kalda kaitse eesmärgi ja ei kahjusta Küdema lahe hoiuala.

Reovesi kogutakse kogumiskaevu ja veetakse lähimasse reovee kogumiskohta. Kinnistut külalastatavatele inimestele paigaldatakse ligipääsetavasse kohta konteinerkäimlad. Käimlatena kasutatakse kuiv- või kompostkäimlaid. Käimlate kogumiskastid tühjendatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Krundisise vee- ja kanalisatsioonitrasside paigaldus lahendatakse ehitusprojektiga.

Elektrilevi OÜ Saarte regioon on 22.10.2012.a väljastanud tehnilised tingimused nr. 205148.

Planeeringuala elektrivarustus kavandatakse uue 04 kV maakaabliga Vahe alajaama maakaabli fiidriit F2, algusega Laiuri kinnistul paiknevast jaotuskilbist TK-2 (13898JK). Liitumiskilp planeeritakse kinnistu piirile sissesõidutee äärde. Kilbi asukoht peab olema ligipääsetav ja alati vabalt teenindatav. Liitumisjuhtmestik (tarbijakaabel) liitumiskilbist tarbimiskohani lahendatakse kinnistu elektrivarustuse tööprojektiga. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x20A.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati avalikkust, Mustjala valla kodulehel, Ametlikes Teadaannetes, ajalehes „Meie Maa“ ja valla raamatukogudes. Detailplaneeringu algatamise otsus saadeti Saare maavanemale. Detailplaneeringu algatamisest ja eskiislahendusi tutvustavast avalikust arutelust Teavitati ajalehes „Meie Maa“, valla teadetetahvil, Mustjala raamatukogus. Teade saadeti Männiku-Ranna ja Laiuri kinnistute omanikele.

Eskiislahendusi tutvustav avalikk arutelu toimus 28. novembril 2012 Mustjala vallavalitsuses. Koosolekul osales Laiuri kinnistu omaniku esindaja. Esindaja poolt avaldati 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 kulgeks 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. Sealt 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-Lautri kinnistuni viiva tee ääres), trass koormaks rohkem kinnistuid kui praegu.

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 hooneid 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 välistada ka seltsimaja ürituste puhul parkimine minu kinnistul või minu kinnistul 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 osaliselt 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 keskkonningimuste 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 eesmärke ja ei kahjusta Küdema lahe hoiuala. Planeeritava alal ja ehitistes peab müratase jääma seadusega sätestatud piiridesse. Liiklusmüra ekvivalenttase planeeritava alal on 40-50dB.

Seega on ettepanekutega arvestatud.

Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu ja valla arengukavaga, ei riku kalda kaitse eesmärke ja ei kahjustata Küdema lahe hoiuala. Avaliku lautrikoha 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.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, Planeerimisseaduse § 9 lg 1, 2 ja 9; § 13 lg 2, § 18 lg 1,5, 6, 6¹ ning vaadanud läbi Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneeringu (A.M.T.Invest OÜ töö nr DP-0411)

Mustjala Vallavolikogu otsustab:

1. Võtta vastu Mustjala vallas Ninase külas asuva Männiku-Lautri detailplaneering, koostaja A.M.T.Invest OÜ, töö nr DP-0411. Hoonetest on planeeritud kinnistule ehitada lisaks olemasolevale abihoonetele 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 on pakutud veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrivarustuse ja juurdepääsutee osas. Planeeritavale alale paigaldatakse suveperioodil ajutised biokuivkäimlad, puidust kaldtee, pontoon paadisild. Planeeringuala, katastritunnused 48301:001:0496, pindala 0,54 ha.
2. Vallavalitsusel kuulutada välja ja korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Informeerida detailplaneeringu avalikust väljapanekust maakonnalehes "Meie Maa" ja Mustjala valla kodulehel, aadressil vald@mustjala.ee, hiljemalt 1 nädal enne avaliku väljapaneku algust ning tähtitud kirjaga huvitatud ja puudutatud isikuid ja isikuid, kelle ettepanekuid planeeringu käigus ei arvestatud hiljemalt 2 nädalat enne avaliku väljapaneku algust.
4. Volitada vallavalitsust korraldama ja teatama detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise aeg ja koht vastavalt Planeerimisseaduse sätetele.
5. Otsuse peale võib esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule Pärnu kohtumaja kaudu (Pärnu Rüütli 19) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.



Malve Kolli
Vallavolikogu esimees

ELEKTRILEVI OÜ SAARTE REGIOON

TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 205148

Väljastatud: 22.10.2012
Kehtivad kuni: 22.10.2014

1. *Tehniliste tingimuste taotleja:* OÜ A.M.T. Invest
Taotleja aadress: Tolli tänav 7 Kuressaare linn Saare maakond
Saare maakond 93813
Taotleja telefon: 453 3738 5396 3989
Taotleja E-Mail: sirje.lember@mail.ee
Taotluse esitamise kuupäev ja nr.:
2. *Liidetava elektripaigaldise iseloomustus:* detailplaneering, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
Männiku-Lautri Ninase küla Mustjala vald
Saare maakond
3. *Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:*
Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x20A
Elektriline aadress:
- | | | | | |
|----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| <u>Toitealajaam:</u> | <u>Toitefiider:</u> | <u>Jaotusalajaam:</u> | <u>Sektsioon:</u> | <u>Jaotusfiider:</u> |
| Järise | Mustjala | Vahe | | F2 |

- Planeeringuala elektrivarustus kavandada uue 04 kV maakaabliga Vahe alajaama maakaabli fiidril F2, algusega Laiuri kinnistul paiknevast jaotuskilbist TK-2 (13898JK). Liitumiskilp planeerida kinnistu piirile sissesõidutee äärde. Kilbi asukoht peab olema ligipääsetav ja alati vabalt teenindatav. Liitumisjuhtmestik (tarbijakaabel) liitumiskilbist tarbimiskohani lahendada kinnistu elektrivarustuse tööprojektiga.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia ASi Klienditeenindus poole.
- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada OÜ-le Elektrilevi kirjalik taotlus.
- Kui liitumiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva elektrivõrguga, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeritavat maa-ala laiendama selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.
- Planeeringujärgsed kanalisatsiooni- ja veetrassid näha ette väljapoole planeeritud madal- ja keskpingeliinide kaitsevööndit.
- Planeeringu tehniline lahendus peab enne kooskõlastamist saama kirjaliku heakskiidu tehnilised tingimused väljastanud isikult. Joonised esitada kooskõlastamise ajaks ka elektroonilisel kujul (dwg – formaadis, kaitsmata kujul fail(id) aadressile arvu.kastein@elektrilevi.ee. Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.

4. *Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub:* Kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel

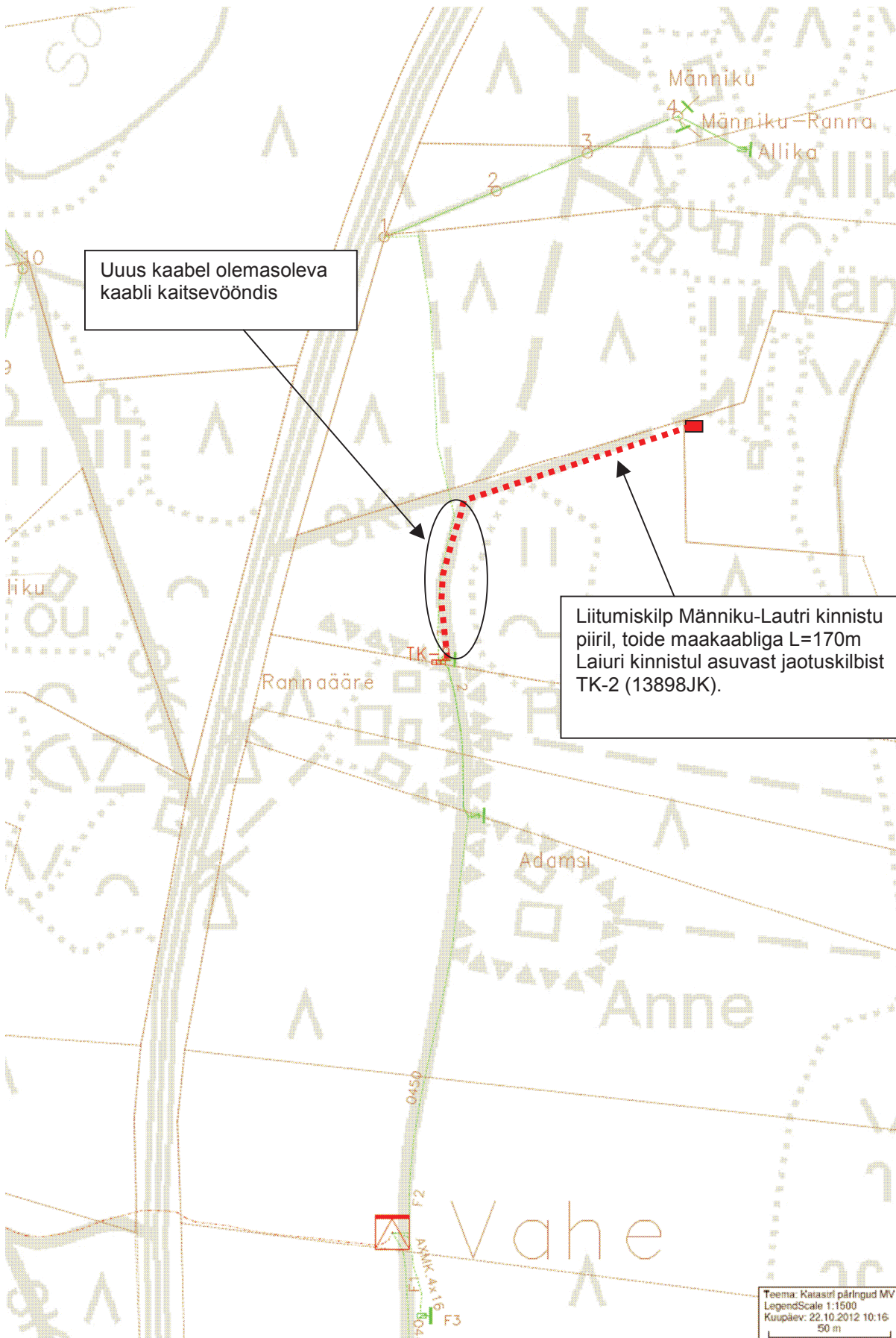
Kinnitaja:

Arvu Kastein
Lääne piirkonna Arendus-ehitusosakonna projektijuht

Koostas: Arvu Kastein

Telefon: 50 52 988

Tehniline eellahendus teenusetellimusele 205148: tehnilised tingimused detailplaneeringuks, 3x20A. Männiku-Lautri Ninase Mustjala vald



Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist






X = 6490360, Y = 397825



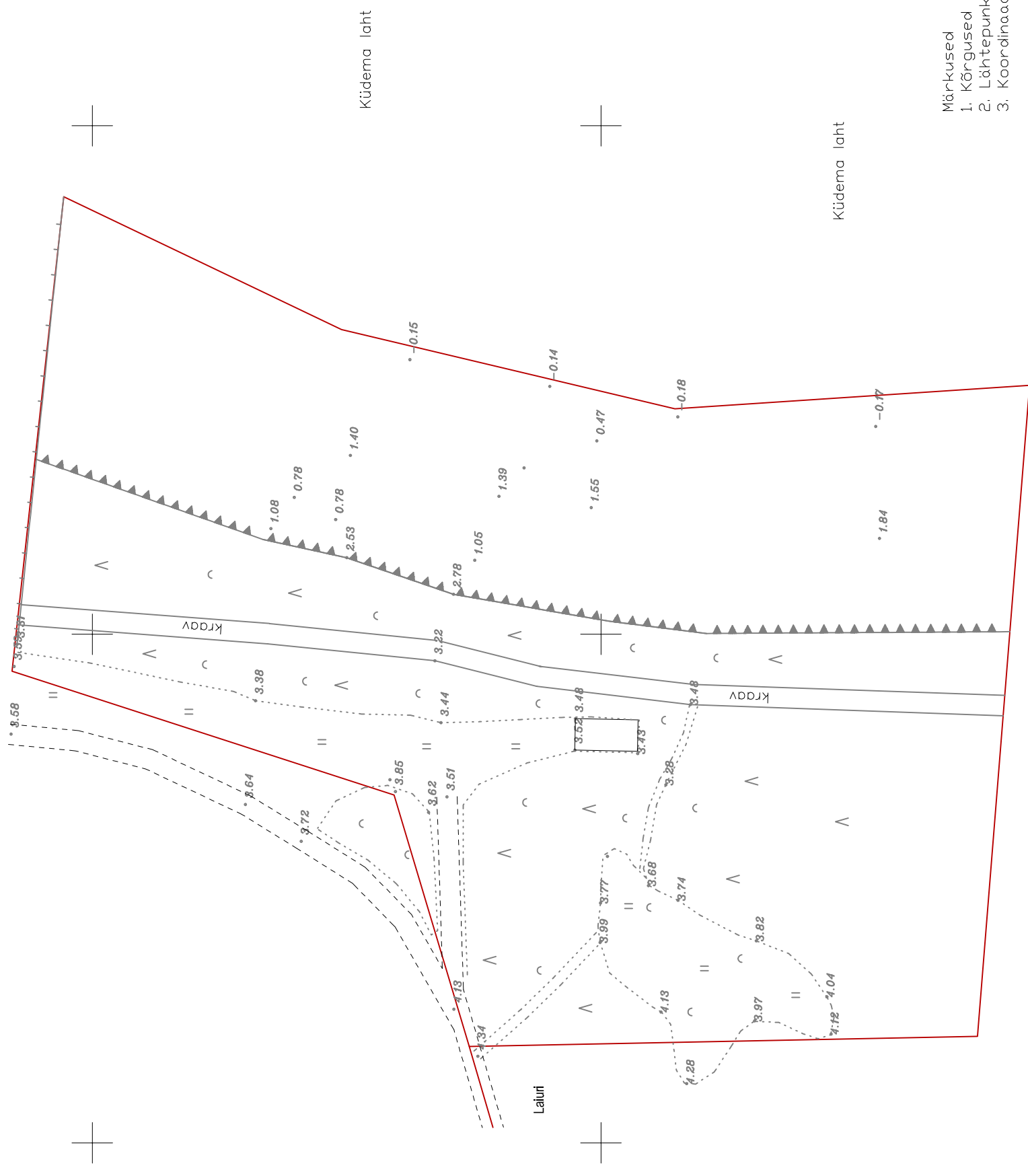
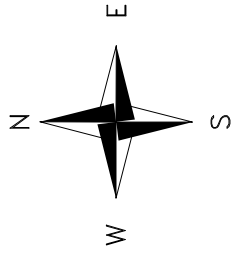
X = 6488026, Y = 395492

M 1:13717

Kaardiserveris olev info ja sellest tehtud väljavõtted on informatiivsed ega ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

-  Registreeritud KÜ
-  Lähiaadress
-  LÜ/piiriettepanekud
-  toimikuga seotud LÜ
-  aeguv LÜ

Männiku-Ranna



X=6488450
Y=397150

- Märkused
1. Kõrgused Balti süsteemis
 2. Lähtepunktid EV Riikliku Põhivõrgu punktid 4674 ja 4675
 3. Koordinaadid LESt 97 süsteemis

AMT INVEST OÜ

Address: Toli tn.7 Kuressaare 93813

Tel. 4533738 ja 5221653

Litsents MTR nr.EEG000672

Amet	Nimi	Allkiri	Kuup.
Proj. juht	A.Tasa		03.09.12
Teostaja	H.Kuldisaar		03.09.12

Välitöö 31. august 2012.a.

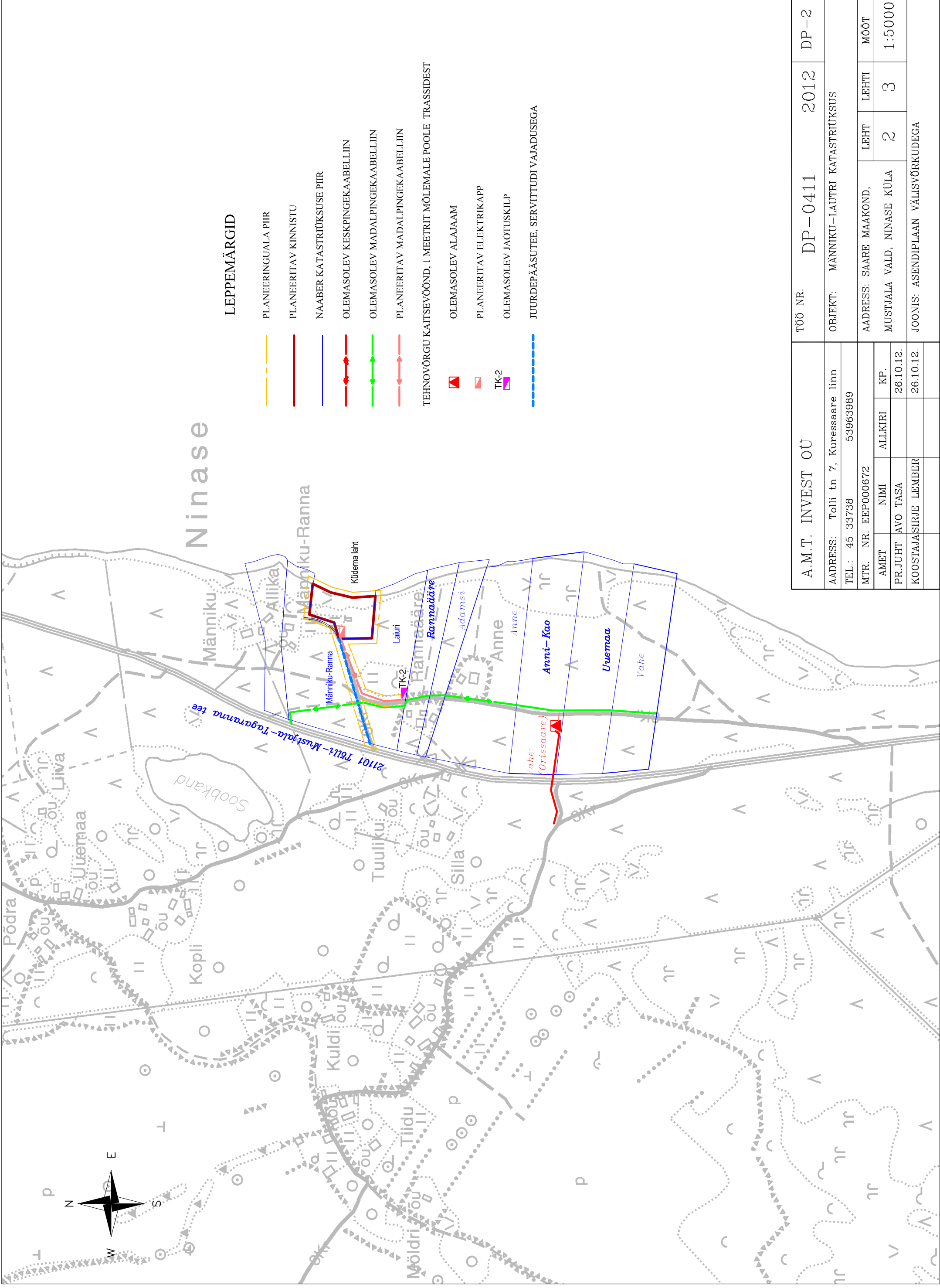
Objekt Männiku-Lautri

Address
Ninase küla
Mustjala vald, Saare maakond

Joonis

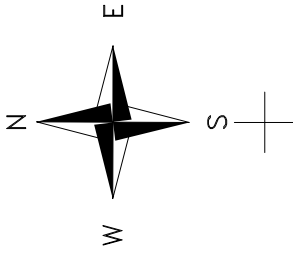
GEODEETILINE ALUSPLAAN

Leht	Lehti	Möödt
1	1	1:500



Ninase

A.M.T. INVEST OÜ		TÖÖ NR.	DP-0411	2012	DP-2
ADDRESS: Tolli tn 7, Kuressaare linn		OBJEKT: MÄNNIKU-LAUTRI KATASTRÜKSUS			
TEL.: 45 33738		MTR. NR. EEP000672			
AMET	NIMI	ALLKIRI	KP.	LEHT	MÕÖT
PR.JUHT	AVO TASA			2	3
KOOSTAJASIRJE LEMBER				2	3
				ADDRESS: SAARE MAAKOND, MUSTJALA VALD, NINASE KÜLA	
				MOÖT: 1:5000	
				JONIS: ASENDIPLAAN VÄLISVÕRKUDEGA	



100% ÜM 017		
7,5	80	3

"MÄNNIKU-LAUTRI"
Hoonestusala ca 80 m²

MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE

ÜM ÜLDKASUTATAV MAA

KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE VÕI SIHTOTSTARBED	
HOONETE LUBATUD KÕRGUS	HOONETE LUBATUD SUURIM EHTITUS-ALUNE PIND
HOONETE LUBATUD KÕRGUS	HOONETE LUBATUD LUBATUD ARV

LEPPEMÄRGID

- PLANEERINGUALA PIIR
- KATASTRÜKTSUSE PIIR
- EHTUSPIIRANGU ALA TULENEVALT TULETÖRJERAJADEST
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- OLEMASOLEV HOONESTUS
- PLANEERITAVA SELTSIMAJA SOOVITUSLIK ASUKOHT
- OLEMASOLEV KRUUSATEE
- OLEMASOLEV PINNASTE
- PLANEERITAV PARKIMINE
- KRUNDILE JUURDEPÄÄS
- PLANEERITAV PUURKAEV
- PLANEERITAV KOGUMISKAEV
- PLANEERITAV LIITUMISKILP
- MADALPINGEKAABELLIIN
- KRUUSAGA KAETUD RAND
- METSAGA KAETUD ALA / ROHUMAA
- PLANEERITAV PAARGU
- PLANEERITAVAD KONTEINER KÄIMLAD
- PLANEERITAV LÖKKEPLATS ISTEPAKKUDEGA, TULEOHUTUSKUJU 15 M
- PLANEERITAV ISTEPIIK
- PLANEERITAV VÕRKPALLIVÄLJAK
- PLANEERITAVAD PRÜGIKONTEINERID
- PLANEERITAVAD JALGRAJAD
- JÄRSAK
- OLEMASOLEV LATTAE
- PLANEERITAV LATTAE
- RANNA JA KALDA ULATUS
- KALLASRADA (10 m KESKMISE VEESEISU PIIRJONEST)
- VEEKAITSEVÕÕNDI PIIR (20 m tavaveepiirist)
- EHTUSKEELUVÕÕNDI PIIR (20 m tavaveepiirist)

Märkused
1. Kõrgused Balti süsteemis
2. Lähtepunktid EV Riikliku Põhivõrgu punktid 4674 ja 4675
3. Koordinaadid LEST 97 süsteemis



X=6488450

Y=397150

A.M.T. INVEST OÜ		TÖÖ NR.	DP-0411	2012	DP-3
ADDRESS: Tolli tn 7, Kuressaare linn		OBJEKT: MÄNNIKU-LAUTRI KATASTRÜKTSUS			
TEL.: 45 33738		MTR. NR. EEP000672			
AMET	NIMI	ALLKIRI	KP.		
PR.JUHT	AVO TASA		26.10.12.		
KOOSTAJASIRJE	LEMBER		26.10.12.		
ADDRESS: SAARE MAAKOND,		LEHT	LEHT	MÕÖT	
MUSTJALA VALD, NINASE KÜLA		3	3	1:500	
Joonis: PLANEERIMISJoonis					