



ÄRAKIRI

## MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Mustjala

31. august 2007 nr 43

## Ninase küla Uuemaa detailplaneeringu kehtestamine

Mustjala valla Ninase küla Uuemaa kinnistu, registriosa nr 7982, omanik Riina Kadaja, aadress Ninase küla Mustjala vald, on esitanud avalduse detailplaneeringu algatamiseks kinnistu katastriüksusel 48301:001:0192, pindala 2,43 ha. Detailplaneeringuga soovitakse ühe krundi moodustamiseks hoonestusala määramist suvemaja ja kõrvalhoonete püstitamiseks, paadikuuri asukoha ja lisatingimuste määramist, veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrivarustuse, juurdepääsutee paiknemise ja ehitamise tingimuste kindlaksmääramist, vajadusel haljastuse üldiste tingimuste seadmist. Vallavalitsus on 10. jaanuaril 2006.a andnud korralduse nr 1 "Ninase küla Uuemaa detailplaneeringu koostamise algatamine".

Katastriüksus koosneb 2,01 ha ulatuses metsamaa ja 0,42 ha ulatuses muu maa kõlvikust. Maa-ala piirneb idas Küdema lahe ja läänes Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteega nr 21101, põhja pool on piirinaabriks jätkuvalt riigi omandis olev maa ja lõunas Vahe katastriüksus 48301:001:0088. Katastriüksus asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine". Üldplaneeringu alusel on kinnistul ehituskeeluala vähendatud 100 meetrini ja kogu üldplaneeringu ala on määratletud ehitustegevuse alustamise eeltingimuseks kehtestatud detailplaneeringuolemasolu.

Poolsaare üks arengusuundi on puhke- ja suvituspriirkonna rajamine. Osa planeeringualast asub suvilatele ette nähtud ehitusalal, plaanil S/HM. Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 meetrit tavaveepiirist, kallasraja laius on tavaveepiirist 10 meetrit maa poole. Kalapüügiga seotud hooneid ja rajatisi võib rajada veekaitsevööndist maa poole. Suvilatele rajatakse salvkaevud või individuaalpuurkaevud. Rajatavate puurkaevude täpsed asukohad, veehaarde ulatused ja sanitaarkaitsetsoonid täpsustatakse detailplaneerimise käigus. Nõrga reostuskaitsega alal on välistatud heitvee pinnasesse immutamine. Suvilatele ette nähtud ehitusalal on kohustuslik kompostkuivkäimlate ehitamine. Suvemajade majapidamisvesi (hallvesi) tuleb puhastada septikus ja sellele järgnevas pinnasefiltris, mis on aluspinnast eraldatud vettpidava kilega. Filterväljakud tuleb ehitada lähestikku asuvatele suvilagruppidele ühiselt. Puhastatud heitvesi juhatakse rajatavatesse kuivenduskraavidesse või merre.

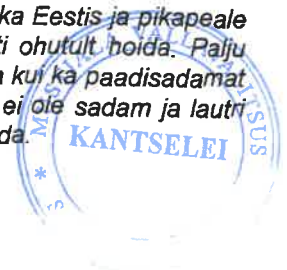
Suvila võib olla katusekorrusega kuni kahepereelamu, suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast 8 meetrit. Suvila arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused on toodud valla ehitusmääruse § 28.

Suvila ehitamiseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 meetrisel alal. Läänemerega piirnevale maaüksusele krundi moodustamisel peab olema krundi suurus vähemalt 5000 m<sup>2</sup> ja kaldaosa pikkus vähemalt 60 meetrit. Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee ning Küdema lahe vahelisel alal Ninase poolsaare üldplaneeringus väikeelamutemaa ja suvilatemaa hoonestamisel ei tohi hoonestusalad (max 900 m<sup>2</sup>), kus enne 1940.a ei olnud elamuhoonestust, olla üksteisele lähemal kui 40 meetrit. Ehitusalasid eraldavad puudesalud ning metsatukad tuleb kaitseks meretuulte eest ja naaberkruntide eraldamiseks säilitada vaatamata ehitustegevusele. Hoonete planeerimine ja projekteerimine peavad tagama ehitustegevuse käigus väärtuslike maastike säilimise ja selles piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestusega arhitektuurselt sobivate hoonete püstitamise. Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee nr 21101 kaitsetsoonis, 50 m ulatuses tee teljest, tuleb kõik tegevused kooskõlastada Saarte Teedevalitsusega.

**SAARE MAAKONNA RANNAALA TSONEERING** 55 14.4.1 Lautrid

*"Samaselt Soomele, kus igas peres oma paat või kaater, muutub see varsti tavaliseks ka Eestis ja pikapeale saab tagasi mereriigiks nagu ta kunagi oli. Selleks on vaja, et oleks koht, kus paati ohutult hoida. Palju poleemikat on tekitanud lautrite ja sadamate määramine. Lautriks loetakse nii paadisilda kui ka paadisadamat õigustades selle lautriks nimetamist kohaliku tähtsusega ja väheste paatidega. Lauter ei ole sadam ja lautri eripäraks on see, et sinna saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda.*

*Käesoleva tzoneeringuga tehakse ettepanek määratleda lauter järgnevalt:*



- *lauter on looduslik randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata;*
- *lautrid ei ole sadamad;*
- *igaüheõigus on omale maale lauter rajada."*

Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine".

Planeeringualal on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadama-aladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Rannal ja kaldal on majandustegevus keelatud veekaitsevööndis, mille laius mererannal on 20 m tavaveepiirist, kallasraja laius on tavaveepiirist 10 m maa poole (Veeseadus §10). Lautrite aladel võib nende majandamiseks olulisi ehitisi või kalapüügiga seotud hooneid ja rajatise rajada veekaitsevööndist maa poole.

Osaüldplaneeringu kehtestamisel kehtinud "Ranna ja kalda kaitse seaduse" § 9 lg 8 p 4 alusel: "Ehituskeeld ei laiene üldplaneeringu või detailplaneeringu alusel ehitatavale kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud ehitisele."

Praegu kehtiv Looduskaitseadus § 38 lg 5 p 5 redaktsioon: "Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud kalakasvatusehitisele". Ehitised on hooned ja rajatised. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel on paadikuuri sihtotstarve kalamajandushoone, kood 12719.

Saare maakonna Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

*"Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku- ja mudakogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile. Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.*

*Väärtuslik puhkemaastik võib olla nii põlismets kui kohalikku ajalugu ja traditsioone väljendav ilus kultuurimaastik. Ala väärtust tõstab läheduses asuv meri, järv või muu veekogu, samuti kõikvõimalikud vaatamisväärsused. Puhkemaastik peab olema kergesti ligipääsetav.*

*Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid mereft või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi üldjuhul ületada olemasolevat kõrghaljastust."*

Lähtudes eeltoodust on vallavolikogu seisukohal, et kuna igaühel on õigus omale maale rajada lauter, siis sellest tulenevalt peab maaomanikul olema õigus ka paadikuuri-võrgukuuri püstitamiseks detailplaneeringuga kehtestatud asukohta ja selleks ei ole tarvis taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Hoone peab vastama väikeehitise nõuetele.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrusele nr. 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on paadikuuri sihtotstarve kalamajandushoone, kood 12719.

Vallavolikogu on 15. juuni 2007.a vastu võtnud otsuse nr 36 "Ninase küla Uuemaa detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine".

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas, avalikul väljapanekul ettepanekuid ja vastuväiteid esitatud ei ole. Vastavalt planeerimisseaduse § 23 lõike 2 punktile 1 enne kehtestamist maavanema poolt järelevalvet ei teostata.

Vallavolikogu leiab, et detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas, vastab selles ettenähtud tingimustele ja põhimõtetele.

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; Mustjala valla ehitusmääruse § 18 lõikele 3; Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1, lg 2 ja § 6; Vallavolikogu on 23.01.2004.a otsusest nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine" ja OÜ Geosnap poolt esitatud Uuemaa detailplaneeringulahendusest:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ninase küla Uuemaa kinnistu, registriosa nr 798234, katastriüksusel 48301:001:0192 detailplaneering, ühe krundi moodustamise, hoonestusala määramise, suvemaja ja kõrvalhoonete püstitamise, paadikuuri asukoha, hoonete arhitektuuriliste ja ehituslike lisatingimuste määramise,



veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrivarustuse, juurdepääsutee paiknemise ja ehitamise tingimuste kindlaksmääramise eesmärgil. Koostaja Geosnap OÜ. Planeeringuala pindala 2,43 ha.

2. Kohustada Vallavaliitsust:

- 2.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
- 2.2 saatma Saare maavanemale otsuse ära kirja ja kehtestatud planeering ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
- 2.3 saatma maakatastri pidajale informatsioon detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates.

3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvil ja valla raamatukogudes.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

5. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavastegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pämu kohtumaja, Pämu Rüütl 19).



Toivo Lõhmus  
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 05.09.2007.a.

Mina, allkirjutanud Saare maakonna Mustjala valla Maatalituse juhataja **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/ 2007.

