

KESKKONNAAMET



9.03.2009  
L.R. ROOSTER

Lp Kalle Kolter  
Vallavanem  
Mustjala küla  
Mustjala vald  
93601 SAARE MAAKOND

Teie 27.01.2009 nr 7-1.2/27

Meie 04.03.2009 nr HLS 6-5/ 801-2

**Ninase küla Lainemurru detailplaneeringu kooskõlastamine**

Küsisite oma 27.01.2009 kirjas nr 7-1.2/27 Saaremaa Keskkonnateenistuse kooskõlastust Ninase küla Lainemurru detailplaneeringule. Keskkonnakaitse haldussüsteemi muutumisega 1. veebruarist 2009 on kooskõlastaja Keskkonnaamet.

**Asjaolud**

1. Käsitleva Lainemurru detailplaneeringu (DP) alal on kehtiv detailplaneering – Mustjala Vallavolikogu 25.08.2006 otsusega nr 41 kehtestatud Ninase küla Kauba detailplaneering.
2. DP alal on kehtiv üldplaneering – Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osaüldplaneering). Kehtestatud üldplaneeringuga on taotletav hoonestusala ehitustegevuseks ette nähtud.
3. Mustjala Vallavalitsuse 18.09.2008. a korraldusega 2007 nr 10 on väljastatud projekteerimistingimused Lainemurru kinnistu suvila ehitusprojekti koostamiseks. Mustjala Vallavalitsus on 15.10.2007 andnud korraldusega nr 117 ehitusloa suvila ehitamiseks Lainemurru kinnistule vastavalt kehtivale Kauba detailplaneeringule.
4. Lainemurru kinnistu omanik on 21.02.2008.a esitanud DP algatamise taotluse Lainemurru kinnistu katastriüksusel 48301:001:0475. DP eesmärgiks on Vallavolikogu 24.08.2006.a otsusega nr 41 määratud Lainemurru maaüksuse hoonestusala asukoha muutmine. Põhjenduseks on toodud „suvilale looduslikult sobivama asukoha (kõrgem koht, teest kaugemal, loodusele vähem kahju – naabri, Merekohina kinnistu, kat. Tunnus 48301:001:0471, puurkaevu kasutamine veevõtuks).
5. Et menetleda Lainemurru maaüksuse omaniku esitatud DP algatamise taotlust, hõlmati Vallavalitsuse ettepanekul planeeringualasse ka Merekohina kinnistu (kat

06. Narva mnt 7A  
15172 Tallinn  
Tel. 8 272 823

tunnus 48301:001:0471), kuna sellel kehtiv DP vajas muutmist. 12.05.2008 on Lainemurru ja Merekohina kinnistu omanikud esitanud ühise taotluse DP algatamiseks.

6. Mustjala Vallavolikogu on 20.06.2008 vastu võtnud otsuse nr 25 „Ninase küla Lainemurru detailplaneeringu koostamise algatamine ja Vallavolikogu 25.08.2006 otsuse nr 41 „Ninase küla Kauba detailplaneeringu kehtestamine“ osaline muutmise“. Vallavolikogu 20.08.2008 otsuses nr 25 on määratud lisakooskõlastajaks Saaremaa Keskkonnateenistus.

7. Lainemurru DP eesmärgiks on Vallavolikogu 24.08.2006. a otsusega nr 41 määratud Lainemurru maaüksuse hoonestusala asukoha muutmise, hoonestusala, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemise ja haljastuse ning heakorra lahenduste leidmine. DP koostatakse kooskõlas üldplaneeringuga.

8. Lainemurru kinnistu DP on koostatud LOOB Projekt OÜ poolt 2008. aastal (Töö nr ADP-44/08, projekterija Tõnu Paju).

#### **Keskkonnaameti kaalutlused**

9. Lainemurru maaüksus ja planeeringuala piirneb Läänemerega. Piirnev mereala on arvatud Koorunõmme hoiuala koosseisu (Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrus nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 «Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas» muutmise“). Samades piirides on ala Koorunõmme linnualana arvatud Natura 2000 võrgustikku (Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004. a korraldus nr 615-k).

Hoiuala ja Natura 2000 linnuala kaitse eesmärgiks olevad liigid ja elupaigad on loetletud eelnimetatud õigusaktides. Koorunõmme hoiuala ja linnuala puhul tuleb kaaluda võimalikku mõju mere-elupaikadele ja -liikidele. Nendeks on kaitse eesmärkide hulgas loetletud kuus veelinnuliiki: järvekaur (*Gavia arctica*), kirjuhahk (*Polysticta stelleri*), aul (*Clangula hyemalis*), mustvaeras (*Melanitta nigra*), tõmmuvaeras (*Melanitta fusca*), sõtkas (*Bucephala clangula*). Looduskaitseeaduse § 42 lg 2 järgi on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. DP-ga kavandatud tegevused hoiuala ja linnuala moodustamise argumentatsioonis olulistele liikidele negatiivset mõju avaldada ei saa.

10. Lainemurru DP alal kavandatakse ehitamist väljaspool Läänemere ranna ehituskeeluvööndit ning Looduskaitseeaduse § 34 toodud ranna ja kalda kaitse eesmäärke ei kahjustata ka muul moel.

### **Keskkonnaameti kooskõlastus**

Keskkonnaamet, tutvunud meile kooskõlastamiseks esitatud Ninase küla Lainemurru detailplaneeringuga, on seisukohal, et esitatud planeering on vastavuses Looduskaitseadusega (looduskaitsealised kaalutlused käesoleva kirja punktides 8 ja 9), ning Planeerimisseaduse § 17 lg 4 alusel kooskõlastab Ninase küla Lainemurru detailplaneeringu.

### **Keskkonnaameti ettepanek seoses ebaseadusliku ehitustegevusega Lainemurru maaüksusel**

Keskkonnaamet, teostanud 26.02.2009 detailplaneeringu ala paikvaatlust (Veljo Volke, looduskasutuse spetsialist), tuvastas, et Lainemurru maaüksusele on ehitatud suvila. Ehitis asub käesoleva DP-ga ette nähtud hoonestusalal ja juurdepääsutee kulgeb käesoleva DP-ga kavandatud trassil.

Keskkonnaameti esialgsel hinnangul on tegemist seaduserikkumisega järgmistel põhjustel:

1. Ehitusseaduse § 12 lg 2 järgi peab ehitamiseks olema ehitusluba. Käesoleval juhul on ehitusluba väljastatud, kuid tegelik ehitusala ei lange kokku ehitusloas määratud ehitusalaga. Vastasel korral oleks omavalitsus pidanud lähtudes Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 1 ehitusloa väljastamisest keelduma (kui ehitusprojekt ei vasta /---/ kehtestatud detailplaneeringule).
2. Ehitise püstitamiseks peab olema koostatud ehitusprojekt, koostatava projekti aluseks on Ehitusseaduse § 19 lg 1 p 1 järgi kehtestatud DP. Ehitusprojekt on koostatud, kuid püstitatud ehitise asukoht ei vasta kehtestatud DP-le, mistõttu püstitaud ehitis ei saa olla projektijärgne.

Kuna Ehitusseaduse § 59 lg 2 järgi kuulub ehitusjärelvalve teostamine oma territooriumil kohaliku omavalitsuse pädevusse, palume ehitusjärelvalve eest vastutaval spetsialistil alustada järelvalvemenetlust Lainemurru maaüksusel toimuva ebaseadusliku ehitamise üle ja teavitada Keskkonnaametit võetud sammudest kolmekümne päeva jooksul.

Lugupidamisega

Kaja Lotman  
Hiiu-Lääne-Saare regiooni  
Juhataja kt

Veljo Volke 56157088

Loob Projekt OÜ  
Pärnu mnt 232/11  
11314 Tallinn

21.01.2009

### Kooskõlastus

Mina Niclas Matti Johannes Kaiste, Mereääre kinnistu (kat. tunnus 48301:001:0268) omanik, olen tutvunud ja kooskõlastan Mustjala vallas, Ninase külas, **Lainemurru** (kat. tunnus 48301:001:0475) kinnistu detailplaneeringu. Olen nõus käesoleva detailplaneeringu lahendusega ja ei tee takistusi nimetatud detailplaneeringu kehtestamiseks Mustjala Vallavolikogus.



Niclas Matti Johannes Kaiste  
Mereääre kinnistu omanik