



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

22. mail 2015 nr 22

Panga küla Ranna detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Panga küla Ranna kinnistu, reg osa nr 461334, katastritunnus 48301:006:0111, pindala 0,82 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, aadress Panga küla Ranna ja katastritunnus 48301:006:0112, pindala 3,01 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, aadress Panga küla Ranna, on Saaremaa Pank OÜ, registrikood 11422678, omandis.

Kinnistuomaniku volitatud esindaja on esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks kinnistu maaüksustel, katastritunnused 48301:006:0111 ja 48301:006:0112. Seega ka alal, katastritunnus 48301:006:0112, kus osaliselt on kehtiv detailplaneering. Planeeritav ala asub Saare maakonnas Mustjala vallas Panga külas. Planeeritav ala piirneb läänest ja kirdest Läänemerega. Planeeringuala läbib Pahapilli – Panga riigimaantee nr 21127. Riigimaanteest mere pool asub katastriüksus 48301:006:0111 ja maa pool katastriüksus 48301:006:0112. Planeeringu eesmärkideks on: maaüksuste jagamine, hoonestusalade määramine, hoonestusaladele hoonetele ja rajatistele projekteerimistingimuste määramine, lautrikoha korrastamine, ujumatel plastpontoonidel asuvale paadisillale asukoha määramine, maaüksustele maakasutuse sihtotstarvete määramine. Planeeringuga esitatakse ettepanek vähendada Ranna kinnistul ehituskeeluvööndit planeeringueesmärkidele vajalikus ulatuses. Detailplaneering on olemasolevat detailplaneeringut ja üldplaneeringut muutev. Planeeritava ala suurus ca 4,5 ha. Planeeringust huvitatud osapooled on arendaja, naaberkinnisasjade omanikud, kohalik kogukond, inimesed väljastpoolt kogukonda, kohalik omavalitsus, riik. Huvi objektiks on: juurdepääs Läänemerele, võimalus kasutada ranna puhkevõimalusi, säilitada sellel asuv loodus- ja kultuuripärand.

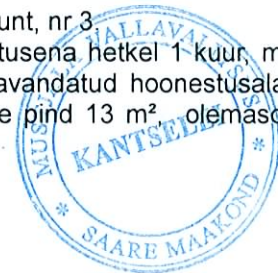
Maaüksusest, katastritunnus 48301:006:0112, soovitakse moodustada kaks krunti.

Krunt 1 hõlmab ala, kus vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsusega nr 36 on olemas kehtiv detailplaneering. Uue taotluse alusel soovitakse muuta kehtiva planeeringuga ettenähtud maaüksuse loodepoolset piiri ja kavandatud hoonestust. Kavandatav sihtotstarve ei muutu. Maakasutuse sihtotstarbeks kavandatakse Majutushoonete maa 50%, Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 50%. Vastav katastriüksuse sihtotstarve on jätkuvalt ärimaa. Maaüksusel on olemasolev puurkaev koos veetorustikuga. Krundil on olemasolev omapuhasti. Olemasolevatel hoonetel on olemas elektriühendused. Olemasolevatele hoonetele lisaks uusi hooned ei kavandata.

Krundile 2 on kavandatud hoonestusala ja sellele kaks elamut ja kaks abihoonet. Hoonestusala kasutamise sihtotstarve: 90% elamumaa ja 10% ärimaa. Suurim lubatud hoonete arv krundil on neli. Elamute suurim lubatud katuseharja kõrgus on 8,5 m, abihoonetel 5 m. Elamud võivad olla katusekorrusega. Katusekalle: sama, mis krundil 1 ol.oleval hoonestusel. Harjajoon: vaba. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind kokku: 500 m². Välisviimistlus materjalid: kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Maaüksusele on kavandatud puurkaev. Reovee käitlemiseks on kavandatud uus omapuhasti, mis koosneb septikust ja imbsüsteemist.

Maaüksusest, katastritunnus 48301:006:0111, soovitakse moodustada üks krunt, nr 3

Krundil 3 oli enne 1940. a elamuhoonestus (**Lisa 1**). Krundil asub hoonestusena hetkel 1-kuur, mida kasutatakse sukeldumisvarustuse hoidmiseks ja aiapaviljon. Krundile on kavandatud hoonestusala ja sellele vanadele vundamentidele kolm hoonet, olemasolev kuur, ehitusalune pind 13 m², olemasolev



paviljon, ehitusalune pind 10 m², lisaks kuur, ehitusalune pind 60 m². Hooned on ühekorruselised, suurim lubatud katuseharja kõrgus on 7 m. Kokku on hoonete lubatud ehitusalune pindala kuni 83 m². katusekaldeks sama, mis krundil 1 olevatel hoonetel, harjajoone kulgemine vaba. Välisviimistluse materjalidena kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Piirdeid ei kavandata. Hooned on kavandatud sukeldumisvarustuse ja paatide hoidmiseks.

Paatide randumiseks ja hoidmiseks on olemas lauter. Lautri toimimiseks on meres olemas raudkividega palistatud sissesõidutee. Lautrit on vaja korrastada ja leida võimalus plastpontoonidel asuva silla hooajaliseks paigaldamiseks. Maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud Virgestusmaa 100% (kultuuri- ja puhkerajatiste, turismi-, matka- ja väljasõidukoha, puhke- ja spordirajatiste, eritingimusi vajavate spordirajatiste maa), vastav katastriüksuse sihtotstarve ärimaa.

Kõikidele kruntidele on juurdepääs tagatud Pahapilli - Panga T-21127 riigimaanteelt olemasolevate pinnasteede kaudu. Teed vajavad kruusakattega täitmist.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 40 lõikele 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Vallavolikogu esitab alljärgnevalt faktilised asjaolud ning annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele igat nimetatud asjaolu kaaludes.

Faktilised asjaolud.

Planeeringuala asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011.a vastu võtnud otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine. Üldplaneeringus on planeeritav Ranna kinnistu markeeritud kui kehtiva detailplaneeringuga ala, kehtestatud vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsusega nr 36.

Maaüksuse, katastritunnus 48301:006:0112, põhjapoolne osa asub 6078 m² ulatuses Panga maastikukaitseala piiranguvööndis. Kaitseala põhieesmärk on Lääne-Eesti paekalda kõrgeima osa, Panga panga ning sealsete taimekoosluste kaitse. Kaitsealal kehtib Vabariigi Valitsuse 13.05.1999. a määrus nr 155 *Panga maastikukaitseala, ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine* (RT I 1999, 46, 530; 2000, 30, 176; 2005, 41, 319; 2009, 7, 48). Piiranguvööndis on kohustusliku tegevusena ette nähtud tööd poollooduslike koosluste ilme ja liigilise koosseisu tagamiseks nagu võsaraie ja niitmine või karjatamine. Sama maa-ala on ka Natura 2000 võrgustikku Küdema lahe linnu- ning loodusala. Hoiualadel vajalikud tegevused on ette nähtud kaitsekorralduskavas, piirangud tulenevad looduskaitseadusest, § 14, 33 ja 32. Hoiuala on moodustatud Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määrusega nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga.

Külade üldplaneeringu alusel asuvad Ranna kinnistu katastriüksused maakondliku (potentsiaalse riikliku) tähtsusega Panga väärtuslikul maastikul, suurus 1164 ha.

Panga väärtuslikul maastikul on kultuurilis-ajalooline väärtus: legendid. Esteetiline väärtus: vaated pangalt merele, külamaastik. Looduslik väärtus: Panga pank, geobotaaniliselt väärtuslikud alad. Kõrge maakondlik ja kohalik identiteediväärtus. Rekreatiivne ja turismipotentsiaal: Panga pank. Alale laienevad esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga on seatud järgmised üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad tuleb hoida kasutuses.

Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).

Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel. Täiendavalt on seatud teemaplaneeringuga maakasutustingimused kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastikele:



Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiad, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms). Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri. 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. Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised. Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata. Täiendavalt on seatud teemaplaneeringuga maakasutustingimused esteetilise ja puhkeväärtusega maastikele: Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres. Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile. Turismi ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui sotsiaalse) koormustaluvusega. Puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks. Puhkeala kokkulangemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitseesmärgi rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuste säilimine, tuleb planeeringuga seada vajaliku külastust suunava infrastruktuuri väljaehitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitseeeskirja. Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi kõrghaljastuse olemasolul viimast üldjuhul ületada. Lisaks tuleb üld- ja detailplaneeringutega tagada avalik juurdepääs vaatekohtadele. Vaatekohtade vaatesektorisse ei tohi kavandada visuaalselt häirivaid objekte (pms erinevad liinirajatised ja tehnoehitised).

Riigimaanteest maapoolsele Ranna maaüksusele, katastritunnus 48301:006:0112, on lisaks olemasolevale planeeritud veel üks krundi, nr 2. Uuele krundile on kavandatud hoonestusala ja sellele kaks elamut ja kaks abihoonet. Hoonestusala jääb riigimaanteelt vaadatuna männi ja kadakatega piiratud haljastuse varju ja ei ole merelt nähtavad. Juurdepääsutee krundile 2 on planeeritud olemasolevalt krundilt 1 lähtuvat pinnasteed kasutades ja hiljem piki krundisisese metsaala piiri. Krundile juurdepääsuteeks on võimalik planeerida ka riigimaanteelt lähtuvat pinnasteed kasutades läbi metsaala. Mõlemat pinnasteed on vaja laiendada ja kruusaga katta. Krundi 2 reovee käitlemiseks on kavandatud uus omapuhasti, mis koosneb septikust ja imbsüsteemist. Maaüksusele on planeeritud puurkaev joogi ja olmevee saamiseks. Kavandatava uushoonestuse asukoht ei häiri vaateid merelt ja merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi olemasolevat kõrghaljastust ületada. Avalik juurdepääs Panga pangale kulgeb mööda riigimaanteed. Seega planeeringuga kavandatu ei takista juurdepääsu Panga pangale, aitab korrastada maastikupilti ja võimaldab kasutada säästlikult olemasolevat puhkeväärtuslikku potentsiaali. Muinsuskaitsealised ega looduskaitsealised objekte planeeritud krundi 2 hoonestusalal ei asu. Planeeritud majutuskohtade kavandamine eeldavalt ei mõjuta oluliselt piirkonna looduskeskkonna koormustaluvust võrreldes olemasolevaga. Hoonestus on planeeritud lagendikule, kus kõrghaljastust ei ole. Reguleeritud tegevusega paraneb piirkonna kontrollitus seal lubatud tegevuste üle. Panga väärtusliku maastiku puhkeotstarbelist toimimist ja head seisundit ei ohustata.

Samas tuleb uue detailplaneeringu menetlemisel arvestada kehtivas üldplaneeringus seatud tingimustega. Üldplaneeringuga (ptk 2.3.1 Ehituslikud piirangud rannaajal) on rannaalade asustusstruktuuri ja looduskeskse ilme säilitamise eesmärgil määratud minimaalse maaüksuse suuruseks, mis tagab ehitusõiguse 3 ha. Maaüksuse minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 100 m. Piirangud ei kehti enne 1940. aastat olnud (ja tõendatud) elamukohtade hoonestamisel



elamumaa sihtotstarbel ja algses mahus. Lubatud on ka ärimaa sihtotstarve. Maapoolsel maaüksusel enne 1940. a elamuhoonestust ei olnud. Seega ei vasta planeeritud krunt 2 kehtestatud üldplaneeringule.

Vallavolikogu leiab, et soovitud üks elamuehituskrunt 2 on Keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 saanud nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks, seega Vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsusega nr 36 kehtestamata jäänud tookordne planeeringulahendus elamuehituskrundile 3. Ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek on antud Ranna kinnistul Panga pangale viivast teest maismaa poole. Keskkonnaminister on lähtunud ka Saaremaa Keskkonnateenistuse 30.06.2004 kirjaga nr 40-12-6/1405 antud seisukohast, et planeeringulahendus ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega, mis on sätestatud Looduskaitseaduse § 40 lõikes 1 ja, et planeeritav uus hoone (kehtestamata krundil 3) asub väljakujunenud asustusjoonel ning väljaspool Panga maastikukaitseala ja Natura 2000 võrgustiku ala. Detailplaneeringu osaline kehtestamine on tingitud Saare Maavalitsuse 19.11.2004.a kirjast nr 9-5/1064. Kirjas tugineti 27.05.1999. a maavanema korraldusega nr 873 maakonnaplaneeringus "Saare maakond täna ja aastal 2015" kehtestatud, selleks õiguslikku alust mitteomavale, ehituskeeluvööndi ulatusele, mida detailplaneeringuga muuta ei saanud. Kuna vastavalt planeerimisseaduse § 7 ei ole ehituskeeluvööndi muutmise kunagi olnud maakonnaplaneeringu ülesandeks, oli ehituskeeluvööndi määramine maakonnaplaneeringus õigustühine ja nimetatud maakonnaplaneeringu säte on käesolevaks ajaks tunnistatud kehtetuks.

Riigimaanteest merepoolset Ranna maaüksust, katastritunnus 48301:006:0111, ei jagata. Kogu alale moodustatakse krunt nr 3. Krundile moodustatakse hoonestusala, millele on kavandatud kolm hoonet sukeldumisvarustuse ja paatide hoidmiseks. Hooned on kavandatud enne 1940. a olnud hoonete vundamentidele. Kaks nendest, olemasolev kuur, ehitusalune pind 13 m², ja olemasolev paviljon, ehitusalune pind 10 m² vajavad detailplaneeringu käigus seadustamist. Lisaks on hoonestusalale planeeritud üks kuni 60 m² ehitusaluse pinnaga kuur. Hoonete arhitektuurne lahendus ja värvivalik peavad sobituma looduskeskkonnaga ja välisilmelt jäljendama kunagi olnud taluhoonestust. Paatide randumiseks ja hoidmiseks on olemas lauter. Lautri toimimiseks on meres olemas raudkividest kivivallid, millede vahel kulgeb sissesõidutee. Lautrit on vaja korrastada. Üldplaneeringu mõistes on tegemist lautriga. Lauter ei ole sadam, vaid paatide looduslik randumiskoht veekogu ääres. Lautri eripäraks on see, et sinna saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda (ptk 2.4.2 Sadamad ja veeteed). Lisaks lautrikohale on vajalik määrata ujumatel plastpontoonidel paadisillale asukoht, et paati minek ja paadist tulek oleks turvaline. Lauter korrastatakse ja paadisild rajatakse sukeldumiskeskuse paatide tarbeks. Maaüksus oli enne 1940. a täielikult elamuhoonestusala kus asus ka lautrikoht. Kaitsealuseid objekte maaüksusel ei asu. Piirnev veeala ei kuulu Natura 2000 koosseisu.

Propageerimiseks ranna elustiili on kehtestatud üldplaneeringu alusel lubatud maaomanikul lautri juurde rajada paadi- ja/või võrgukuur detailplaneeringuga kehtestatud asukohta. Hoone otstarve on lubatud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a. määrusele nr 10, Ehitise kasutamise otstarvete loetelu, kalamajandushoone (kood 12719). Hoone peab vastama väikeehitise nõuetele ja selle ehitamiseks tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist (ptk 2.3.1 Ehituslikud piirangud rannaalal ja ptk 2.4.2 Sadamad ja veeteed). **Seega ei tohi hoonete katuseharja kõrgus ületada 5 meetrit ja ehitisealune pind 60 m².**

LKS § 38 (6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2 p 7 on lautrikoha korrastamiseks vaja taotleda vee erikasutusluba. Ujumatel plastpontoonidel asuva paadisilla rajamiseks vee erikasutusluba vajalik ei ole.

Vastavalt Looduskaitseadusele ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; ranna kindlustusrajatisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; sillale; avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Kuna detailplaneeringuga kavandatakse katastriüksustele ka teistsuguse kasutusotstarbega hooned ja teid, mis ei ole avalikus kasutuses, siis kavandatu elluviimine ei ole võimalik ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseta.

Planeerimisseaduse § 9 lg 7 tuleneb, et kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise on: a) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise; b) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine; c) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise.

Vallavolikogu hinnangul ei ole olemasoleva detailplaneeringu muutmisel tegemist Planeerimisseaduse § 9 lg 7 sätestatud detailplaneeringuga, mis sisaldaks kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut kuna:



- 1) osal planeeringualal (katastritunnus 48301:006:0112, kavandatud krunt 1) on kehtiva detailplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud ning lubatud ärimaa sihtotstarve, kuhu planeerimisseaduse § 9 lg 7 tulenevaid muudatusi ei kavandata
- 2) 29.07.2004 kirjaga nr 7-1.2/501 Keskkonnaministrile esitatud kehtestamata planeeringulahenduse Krunt 3 osas on Keskkonnaminister 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 andnud elamumaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku kolmele hoonele, suurima lubatud ehitusaluse pinnaga 300 m². Ka selles osas olulisi muudatusi ei kavandata
- 3) kehtiva üldplaneeringuga alal kõrgusepiirangut kehtestatud ei ole, kuna üldplaneeringus on planeeritav Ranna kinnistu markeeritud kui kehtiva detailplaneeringuga ala
- 4) uue detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse kõrguspiirangut ületada.
- 5) riigimaanteest merepoolse planeeringuala (katastritunnus 48301:006:0111, kavandatud krunt 3) maaüksusel oli enne 1940. aastat elamuhoonestusala. Üldplaneeringuga (ptk 2.1) on sätestatud, et ajaloolise kaardimaterjali alusel tuvastatavates (tõendatud) kohtades enne 1940. a eksisteerinud talukohtade taastamine, sealhulgas rannal ja kaitsealadel, on aktsepteeritud endise hoonestusala kasutusele võtmisel elamumaana. Enne 1940. a. olnud hoonete asukohtadele on lubatud rajada/taastada elu- ja kõrvalhooneid, millede ehituslik maht, kujundus ja üldine ilme järgib piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud ehituslikke tavasid. Ajaloolise talukoha taastamise soovi ei peaks tõlgendama kui tegevust, mis on automaatselt ja tingimusteta keelatud. Kuigi vanadele säilinud vundamentidele kavandatud hoonestus paatide ja sukeldumisvarustuse hoidmiseks ei ole elamuotstarbeline on need samastatavad elamu abihoonestusega ja ei ületa hoonete olulistelt tehnilistelt andmetelt enne 1940.a olnut. Samas on nende kasutamise otstarbest lähtuvalt koormus looduskeskkonnale oluliselt väiksem kui elamute puhul.
- 6) mingeid muid olulise või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi ei kavandata.
- 7) oluline on ka see, et Sukeldus- ja majutusteenuseid osutava ettevõtte tegevus on suunatud kindlale sihtgrupile. Toetab Panga väärtusliku maastiku korrastamist ja küllastajatele suunatud aktiivset tegevust, mis oma olemuselt on suunatud merele, mitte niivõrd ümbritseva maismaa kasutamisele. Seega ei suurene koormus kaitsealadele. Samas aitab vältida kontrollimatut tegevust, mis võiks olla kahjuliku mõjuga. Ettevõtte tegevuse kohta ei ole kogu tegutsemise aja jooksul kohalike elanike ega ka teiste isikute poolt kaebusi esitatud. Ettevõtte külalisteraamatus on avaldatud kiitust ja leitud, et Panga panga meres asuva astangu veealune vaatlemine on sukeldujate poolt leidnud igakülgset toetust. On leitud, et tegemist on Eesti oludes sukeldujatele ühe huvitavama piirkonnaga ja soovitakse jõudu tegevuse arendamisel. Vähetähtis ei ole ka asjaolu, et ettevõtte töötajad on mitmel korral osalenud merel hättasattunute abistamisel.
- 8) Ranna detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Mustjala valla arengukavaga ja üldplaneeringuga kavandatud Panga panga, kui suure küllastatavusega turismiobjekti tutvustamise ja seal toimivate tegevuste reguleerimisega suunata küllastajate tegevust ja samas hajutada sellest tulenevat koormust. Seega ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekuga Planeerimisseaduse § 9 lg 7 mõistes.
- 9) Ranna detailplaneeringu eesmärkidest tulenevalt (ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus mõlemal katastriüksusel) on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.

Planeeringut käsitledes tuleb arvestada, et iga planeeringu puhul tuleb selle põhjendatust hinnata selle planeeringuga riivatud huvide ja faktide valguses ja seetõttu on kaalutlus, et tulevikus võib teistel maaomanikel tekkida õigustatud ootus saada koheldud samaväärselt, asjakohatu.

Kehtiva detailplaneeringu alusel asuvad kinnistu maaüksusel, katastritunnus 48301:006:0112, alljärgnevad hooned: Kodumajutusega suveelamu, ehitisregistri kood 106025317, ehitisealune pind 233 m², Abihoone nr 1, ehitisregistri kood 106025322, ehitisealune pind 56 m², Saun, ehitisregistri kood 106025323, ehitisealune pind 50 m², Puhkemaja nr 4, ehitisregistri kood 120532810, ehitisealune pind 30 m², Puhkemaja, ehitisregistri kood 120532803, ehitisealune pind 30 m², Puhkemaja nr 2, ehitisregistri kood 120532806, ehitisealune pind 30 m², Puhkemaja nr 3, ehitisregistri kood 120532808, ehitisealune pind 30 m², Abihoone nr 2, ehitisregistri kood 106025324, ehitisealune pind 19 m². Hoonestatud alal on puurkaev, Keskkonnaregistri katastrinumber 15611. Maa-alale on püstitatud üks planeeringujärgselt krundi lõunaosast, puurkaevu juurest peahoone juurde teisaldamiseks ettenähtud kuuri asemele puhkemaja, samas kõrvale veel üks planeeringus mitteetennähtud puhkemaja ja selle kõrvale kaks käimlat. Planeeringus ettenähtud karavanide parkla platsile on püstitatud puhkeruum. Puurkaevu juurest peahoone juurde teisaldamiseks ettenähtud kuur on teisaldamata. Detailplaneeringu alusel ettenähtud ärimaa sihtotstarbega katastriüksus on moodustamata.



Rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kinnistule detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste maa-alal LKS § 4 mõistes kaitstavaid loodusobjekte ega ka kaitsealuste liikide leiukohti/elupaiku registreeritud ei ole.

Maaüksuse, katastritunnus 48301:006:0112, loodepoolne osa asub 6078 m² ulatuses Panga maastikukaitseala piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ning loodusalal. Maaüksus, katastritunnus 48301:006:0111, asub väljaspool Panga maastikukaitseala ja Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ning loodusala. Panga maastikukaitseala moodustamise käigus läbiviidud uuringutest tulenevalt on koostatud kaitseala piirikirjeldus, mille alusel Ranna kinnistu maastikukaitsealast väljajääval osal kaitsealuseid liike ei asu. Natura 2000 võrgustiku aladel on terviklikkuse mõiste seotud tihedalt kaitseesmärkide ning liikide ja elupaikade soodsa seisundi mõistega. Ala kaitse-eesmärgid on saavutatud, kui ala terviklikkus on säilitatud. Ala terviklikkus on säilitatud, kui liigid ja elupaigad on soodsas seisundis. Ranna detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi Küdema lahe hoiualale. Maatükile, katastritunnus 48301:006:0112, on lisaks olemasolevale krundile 1 kavandatud uus krunt nr 2. Hoonestusala on küll kavandatud selleks sobivale looduslikule alale, aga on vastuolus Külade üldplaneeringus toodud ehitusõiguse saamiseks kehtestatud väiksema maaüksuse suuruse (3 ha) ja vähima lubatud laiusega kitsamas suunas (100 meetrit). Lubada saab tegevusi millised on Keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 saanud nõusoleku alale elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Merepoolne maaüksus, katastritunnus 48301:006:0111, oli enne 1940. a täies ulatuses elamuhoonestusega kaetud õueala (**LISA1**). Maatükil kasvab krupiti kadakaid ja mõned säilinud õuepuud. Planeeringuga kogu merepoolsel alal olemasolev haljastus säilib. Mererannal asub praegusel ajal kasutuses olev lautrikoht, mis vajab korrastamist. Piirnevale merealale Natura 2000 võrgustik ei ulatu.

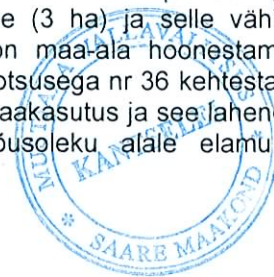
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusalade ulatuses. Hoonetele ja rajatistele kõige sobivam asukoht hoonestusalal määratakse projekteerimise käigus. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ka olemasolevate juurdepääsuteede korrastamiseks ja rajamiseks.

Kokkuvõtvalt leiab vallavolikogu, et eelpooltoodud seisukohti arvestades ei ole planeeringulahendus vastuolus üldplaneeringus ega Saare maakonna teemaplaneeringus, Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused, sätestatuga. Planeeringu elluviimisega kaasneb juurdepääsuteede korrastamisega vähesel määral puude ja põõsaste raie, aga see ei mõjuta ranna kaitse eesmärki. Mõningane põõsarinde harvendamine on piirkonna maa-alale omase maastikuilme säilitamiseks lausa vajalik. Kavandatud tegevused ei mõjuta Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärke, millised on nimetatud nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ lisades. Kavandatud tegevused ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ning loodusalale ega sisalda tegevusi millised tooksid kaasa Panga maastikukaitsealal kaitse-eeskirjaga keelatud tegevusi. Kummalegi alale planeeringulahendusega tegevusi ei kavandata.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

LKS § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Piirkonna riigimaantee ja mereranna vaheline ala on kõrge ja kergesti läbitav. Ala on inimeste poolt suveperioodil aktiivses kasutuses – esineb palju rannas jalutajaid. Krundil 3 on olemasolev lautrikoht, mis on käesoleval ajal sukeldumisteenuste osutamisega kaasnevalt aktiivselt kasutuses. Maatükk oli enne 1940. aastat täielikult elamuhoonestusala. Vanadele vundamentidele arhitektuurselt sobiva hoonestuse püstitamine on kooskõlas piirkonna asustusega ja ei tekita kahjulikku mõju.

Elamuehituskrundi nr 2 rajamine riigimaanteest maa poole ei avalda küll eeldatavalt olulist mõju keskkonnale ja ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega aga samas ei vasta Külade üldplaneeringus toodud ehitusõiguse saamiseks kehtestatud väiksema maaüksuse suuruse (3 ha) ja selle vähima lubatud laiusega kitsamas suunas (100 meetrit). Vallavolikogu arvates on maa-ala hoonestamine elamuehituslikul otstarbel võimalik, kuna Vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsusega nr 36 kehtestatud detailplaneeringu menetlemise ajal oli samale alale kavandatud elamumaa maakasutus ja see lahendus on Keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 saanud nõusoleku alale elamu ja



kõrvalhoonete püstitamiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek on antud Ranna kinnistul Panga pangale viivast teest maismaa poole. Keskkonnaminister on lähtunud ka Saaremaa Keskkonnateenistuse 30.06.2004 kirjaga nr 40-12-6/1405 antud seisukohast, et planeeringulahendus ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega, mis on sätestatud Looduskaitseseaduse § 40 lõikes 1 ja, et planeeritav uus hoone (kehtestamata krundil 3) asub väljakujunenud asustusjoonel ning väljaspool Panga maastikukaitseala ja Natura 2000 võrgustiku ala.

Seda ka seetõttu, et Vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsus nr 36 detailplaneeringu osalisest kehtestamisest on tingitud Saare Maavalitsuse 19.11.2004.a kirjast nr 9-5/1064. Kirjas tugineti 27.05.1999. a maavanema korraldusega nr 873 maakonnaplaneeringus "Saare maakond täna ja aastal 2015" kehtestatud, selleks õiguslikku alust mitteomavale, ehituskeeluvööndi ulatusele, mida detailplaneeringuga muuta ei saanud.

Arvestades eelpooltoodut on vallavolikogu seisukohal, et Krundi 2 maa-alale on võimalik kavandatud hoonestusalale kaks elamut ja kaks abihoonet. Hoonestusala kasutamise sihtotstarve: 90% elamumaa ja 10% ärimaa. Suurim lubatud hoonete arv krundil on neli. Elamute suurim lubatud katuseharja kõrgus on 8,5 m, abihoonetel 5 m. Elamute võivad olla katusekorrusega. Katusekalle: sama, mis krundil 1 ol.oleval hoonestusel. Harjajoon: vaba. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind kokku: 500 m². Välisviimistlus materjalid: kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Maaüksusele on kavandatud puurkaev. Reovee käitlemiseks on kavandatud uus omapuhasti, mis koosneb septikust ja imbsüsteemist.

Vallavolikogu hinnangul riigimaanteest maa poole ühe uue elamuehituskrundi moodustamine, merepoolsele maatükil vanadele vundamentidele arhitektuuriselt sobiva hoonestuse püstitamine, olemasoleva lautrikoha korrastamine ja vajadusel hooajaliselt kasutatava ujumatel plastpontoonidel paadisilla paigaldamine ei avalda piirkonna rannale inimtegevusest lähtuv täiendavat kahjulikku mõju, võrreldes olemasolevaga. Küllastajate arvukuse olulist tõusu võrreldes olemasolevaga ette näha ei ole. Planeeringulahendus aitab parandada Panga väärtusliku maastiku esteetilist väärtust. Hoida vaadet riigimaanteelt merele avatuna, ilmestada külamaastikku, tõsta puhkeväärtust, säilitada küla traditsioonilist maastikupilti, säilitada endine talukoht, säilitada ja taastada ajalooline lautrikoht ja võrgukuur. Planeeringulahendus arvestab piirkonna sotsiaalseid vajadusi ja toetab piirneva kaitseala kaitseeesmärke.

Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist ja väljakujunenud asustusest.

Krundile 2 planeeritud hoonestusalal jääb maapinna kõrgus 8 ja 9 meetri vahele. Hoonestusalad jäävad merepoolsest riigimaanteest ca 50-60 meetri kaugusele. Hoonestuse rajamine ei eelda ala pinnasega täitmist. Selles osas jälgib planeeringulahendus piirkonna reljeefi eripära.

Vallavolikogu 29. aprilli 2011.a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneeringu alusel asuvad Ranna kinnistu mõlemad katastriüksused rannaalal, kuhu ehitusala reserveeritud ei ole. Kehtiva detailplaneeringuga on ehitustegevus lubatud vaid krundil 1.

Uue detailplaneeringu menetlemisel tuleb arvestada kehtivas üldplaneeringus seatud tingimustega. Üldplaneeringuga (ptk 2.3.1 Ehituslikud piirangud rannaalal) on rannaalade asustusstruktuuri ja looduskeskse ilme säilitamise eesmärgil määratud minimaalse maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse 3 ha. Maaüksuse minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 100 m. Piirangud ei kehti enne 1940. aastat olnud (ja tõendatud) elamukohtade hoonestamisel elamumaa sihtotstarbel ja algses mahus. Lubatud on ka ärimaa sihtotstarve. Maapoolsel maaüksusel enne 1940. a elamuhoonestust ei olnud.

Vallavolikogu hinnangul elamuehitusotstarbelise krundi 2 planeerimine riigimaanteest maa poole ei ole küll kooskõlas Külade üldplaneeringus toodud ehitusõiguse saamiseks kehtestatud väiksema maaüksuse suuruse (3 ha) ja vähima lubatud laiusega kitsamas suunas (100 meetrit), kuid see on siiski erandina võimalik, kuna eelnevalt on Keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 saadud nõusoleku, mis jäi kehtestamata. Seda põhjusel, et Vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsus nr 36 detailplaneeringu osalisest kehtestamisest on tingitud Saare Maavalitsuse 19.11.2004.a kirjast nr 9-5/1064. Kirjas tugineti 27.05.1999. a maavanema korraldusega nr 873 maakonnaplaneeringus "Saare maakond täna ja aastal 2015" kehtestatud, selleks õiguslikku alust mitteomavale, ehituskeeluvööndi ulatusele, mida detailplaneeringuga muuta ei saa.

Liikumine elamuehituskrundilt 2 planeeritud lautrikohani toimub mööda planeeringulahenduses esitatud teid ja radu. Panga maastikukaitseala läbimiseks puudub vajadus. Ühe uue krundi, põhiliselt elamumaa



ulatuses Panga maastikukaitseala sihtkaitsevööndis ja Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ning loodusala. Avalik juurdepääs kallasrajale asub piki riigimaanteed kagu suunas ca 0,5 km kaugusel Valla omandis oleval Seebilõuka maaüksusel. Käesoleva detailplaneeringuga avalikke juurdepääse kallasrajale kavandada ei ole tarvis. Piki riigimaanteed kuni kagus asuva Seebilõuka maaüksuseni on kaugus riigimaanteelt kallasrajani keskmiselt 30 meetrit, mis jääb ka riigimaantee kaitsevööndisse ja kuhu ehitiste püstitamiseks on vajalik maanteeameti nõusolek. Kogu alal on võimalik liikuda, pidades kinni Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse 2. jaos „Õigus kasutada võõrast maatükki ja veekogu“ ja muudes õigusaktides toodust.

Vallavolikogu hinnangul ei soodusta planeeringulahendus juurdepääsu kallasrajale, kuid samas ei sea selleks ka takistusi ning planeeringu elluviimine ja ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta vaba liikumist kallasrajal.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk, kinnisasjade piirid

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda muuhulgas olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning kinnisasjade piiridest. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluste aladele on valdavas osas olemas juurdepääs riigimaanteelt, kuna alad piirnevad riigimaanteega ja olemas on sellelt lähtuvad ajaloolised pinnasteed. Juurdepääsuks vajalikke pinnasteid on vaja remonditööde käigus kruusaga katta, et oleks tagatud aastaringne juurdepääs hädaabi teenuste osutamiseks. Teede rajamisel on metsa raadamist mõningal määral vajalik ainult elamuehituskruundile juurdepääsu tagamiseks.

Kruundil 1 on elektriliitumine olemas. Teistele Kruundidele rajada tehnovõrgud maakaabliga juurdepääsuteede serva.

Ranna kinnistu koosneb kahest katastriüksusest. Riigimaanteest merepoolset maaüksust, katastritunnus 48301:006:0111 ei jagata. Katastriüksuse merepoolne piir vajab täpsustamist, kuna põhikaardile kantud rannajoon ei vasta olemasolevale olukorrale. Situatsioon on tuvastatud kehtivale detailplaneeringule geodeetilise alusplaani (OÜ Hadwest töö nr T-4-04) koostamisel. Geodeetilisel alusplaanile on kantud mõõdistatud rannajoon koos kahe muuliga. Maaüksust läbivad olemasolevad pinnasteed. Neid tuleb remontida. Uute rajamiseks puudub vajadus.

Riigimaanteest maapoolne katastriüksus on kehtiva detailplaneeringu alusel kaheks jagamata. Käesoleva detailplaneeringuga omavahelist piiri veidi täpsustatakse. Olemasolevat hoonestust sisaldava Kruundi 1 kõrvale planeeritava uue maaüksuse koosseisu jääb Panga maastikukaitseala piiranguvöönd ja Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ning loodusala. Maaüksusele määratud hoonestusalale ehitustegevuse kavandamisel lähtuda Keskkonnaminister 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 antud ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekust.

Arvestades eelpooltoodut on vallavolikogu seisukohal, et kui planeeringulahendusega arvestada olemasolevaid teid ja tehnovõrke. Nende korrastamine ja rajamine ei kahjusta ranna kaitse eesmärki.

Kokkuvõtteks

Tuginedes kõikidele eeltoodud asjaoludele ning lähtudes LKS §-s 40 sätestatust, on Vallavolikogu seisukohal, et Panga küla Ranna detailplaneeringuga ehituskeeluvööndisse kavandatud hoonete ja rajatiste planeeringulahendusega on tagatud ranna kaitse-eesmärkide täitmine (ei muutu asustusstruktuur, ei mõjutata alal esinevaid looduskooslusi, kumulatiivset mõju ei kaasne). Ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Alade kavandamisel on arvestatud väljakujunenud asustusega, ei rikuta seda ega mõjutata naaberkinnisasjade omanike õigusi. On arvestatud rahvastiku paiknemisega - ei too kaasa piirkonnas olulisi muutusi. Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas üldplaneeringu ja valla arengukava suundumustega. Selle rakendamisel ei ole oodata olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Eelhinnang keskkonnamõju olulisuse kohta

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka. KeHJS § 6 lg 2 sätestab, et otsustaja peab lõikes nimetatud valdkondade tegevuste kohta andma eelhinnangu kas keskkonnamõju on oluline. KeHJS § 6 lg 2 ja Vabariigi Valitsus 29.08.2005 määruses nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu, nimetatud valdkondadest on Ranna detailplaneeringus tegemist: vee erikasutusloa taotlemisega. Keskkonnamõju olulisust tuleb hinnata ka seetõttu, et Ranna detailplaneeringu eesmärkidest tulenevalt (ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus mõlemal katastriüksusel) on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga



Looduskaitseeaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses (KeHJS § 33 lõikes 2 p 1). Muid, eelpoolnimetatud õigusaktides toodud keskkonnamõju olulisuse hindamist vajavaid tegevusi ei esine. Negatiivset mõju Panga maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale ei esine, kuna nendele aladele tegevusi ei kavandata ja ei ole ka kavandatud tegevusest lähtuvalt vajadust neid alasid kasutada. Kaitseala valitsejal on kaitsealade üle kontrolli teostamisel võimalik teha koostööd maaomanikuga. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisel on detailplaneeringu menetlemise kaudu avalikkuse osalemine ja arvamuste avaldamine tagatud.

Tulenevalt KeHJS § 6 lõikes 3 on loetletud kriteeriumitest ja § 33 lõikes 2 p 1 toodud vajadusest, annab vallavolikogu alljärgnevalt eelhinnangu keskkonnamõju olulisuse kohta:

- Planeeringuala läbib Pahapilli-Panga riigimaantee. Riigimaanteest maapoolse maaüksuse, katastritunnus 48301:006:0112, loodepoolne osa asub 6078 m² ulatuses Panga maastikukaitseala piiranguvööndis ja Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ning loodusala. Merepoolne maaüksus, katastritunnus 48301:006:0111, asub väljaspool Panga maastikukaitseala ja Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ning loodusala. Nendele aladele tegevusi ei kavandata ja kavandatud tegevusest lähtuvalt ei ole vajadust neid alasid ka kasutada. Seega negatiivset mõju Panga maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale ei esine. Merepoolne maatükk ja sellel asuv korrastamist vajav lauter on käesoleval ajal sukeldujate poolt aktiivses kasutuses. Maatükk oli enne 1940. a elamuala. Merepoolsest maaüksusest loodepoolne, riigimaantee ja mereranna vaheline ca 3,5 ha suurune maa-ala oli enne 1940. aastat aktiivses kasutuses kalapüügi ja sellega seonduvate hoonete ja rajatiste kaudu. Käesoleval ajal on maa-ala Panga maastikukaitseala sihtkaitsevööndis ja Natura 2000 alal. Praegune majutus- ja sukeldumisteenuste osutamine mingit loodus- ega muu keskkonna kahjustamist kaasa ei ole toonud. Mingeid keskkonna vastupanuvõime muutuse märke täheldatud ei ole ja planeeringuga kavandatu ei suurenda märgatavalt inimkoormust võrreldes olemasolevaga. Planeeringualal märgalasid ei asu, mereranna maapind on kõrge ja kiviklibune. Metsa, Panga maastikukaitseala ja Natura 2000 võrgustiku aladele mõju ei kaasne.

KeHJS § 6 lg 1 p 17 on tegevus olulise keskkonnamõjuga mere süvendamisel alates pinnase mahust 10 000 kuupmeetrit, merepõhja tahkete ainete uputamisel alates ainete mahust 10 000 kuupmeetrit. Ranna detailplaneeringuga mere süvendamist ei plaanita. Tahkete ainete, raudkivide, uputamine merepõhja jääb alla 500 m³. Seega ei ole ka laurikoha korrastamisel tegemist olulise keskkonnamõjuga.

- Projekteerimisel lähtutakse ja ehitamisel jälgitakse Eesti Vabariigi standardeid ja juhendeid. Ehitustöid tehes juhendatakse heast ehitustavast. Veevarustus on lahendatud suurkaevude baasil. Kanalisatsioon on lahendatud sertifitseeritud kogumismahutitega ja igal planeeritud krundil eraldi vastavalt vajadusele.

- Elamuehitusest ja laurikoha korrastamisest ei teki lähipiirkonnale mingit olulist lisakoormust võrreldes olemasolevaga. Käesoleval ajal on alal lahendatud nii vee, kanalisatsiooni kui ka jäätmekäitlus. Detailplaneeringuga kavandatakse nende ja laurikoha korrastamist. Lisandub uue planeeritava elamukoha hoonestamine ja kommunikatsioonide rajamine, mis ei ole piirkonnale olulise mõjuga. Seda on kinnitanud ka Keskkonnaminister 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 antud ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku kaudu. Turism on Saare maakonnas oluline tööandja ja teeninduse ning kaubanduse sissetuleku allikas. Turism on ka maakonda tutvustav-turundav ja selle ilmet kujundav majandusharu. Haru konkurentsivõime tugevdamiseks ja sesoonsuse vähendamiseks on vaja pakkuda uusi tooteid. Kavandatud, olemasolevat majutus- ja sukeldumisteenuste pakkumiste kvaliteeti parandav, arendus oma eripäraga on üks võimalusi. Uue elamuala lisandumine, sellele juurdepääsuks ja kommunikatsioonide rajamiseks olemasolevaid, riigimaanteega ühendavaid, teid ja radu ning enne 1940.a olnud elamuala kasutade samuti laurikoha korrastamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Arendustegevus on mõeldamatu ilma vajalike taristuteta, mis paratamatult häirivad loodust. Seega tuleb leida tasakaal, et looduse mitmekesisus säiliks, samas aga oleks mõistuspäraste keskkonnavalaste regulatsioonidega tagatud ka kasumlik majandustegevus. Looduskeskkonda arvestava turismi edendamise aitab kaasa maastiku ja miljöö korrashoiule ja looduslike koosluste säilimisele, kuna tegevused on kavandatud ümbritsevat keskkonda arvestades ja arendaja on huvitatud kontrolli teostamisest, sest puhas looduskeskkond ja liigirikkus on turismi edendamise eelduseks. Planeeritud laurikoha korrastamise, plastbontoonidele rajatava paadisilla, elamuhoonestusala lisamise ja olemasoleva korrastamisega ei kaasne vee, pinnase või õhu saastatust, olemasolevast oluliselt suuremat jäätmeteket, müra ega vibratsioon. Ei kaasne mõju piirkonnas valgusele, soojusele. Tegevus



ei too kaasa muutusi kiirguses ega lõhnas.

- võimalus avariilukordade tekkeks on minimaalne. Ehitiste eksploatatsiooni käigus on võimalus tulekahju tekkeks. Projekteerimise käigus tuleb tagada hoonetele kaasaegsed tulekustutussüsteemid ja lahendused. Mereäärsel vallal on oluliseks arendada tegevusi, millised aitavad tõsta turvalisust merel. Üheks võimaluseks on soodustada merega seonduvate tegevuste arendamist, et rohkem oleks inimesi, kelle käsutuses on vahendid, oskused ja kogemused, mis võimaldavad hättasattunutele abi andmist.
- detailplaneeringuala piirneb loode ja põhja pool Panga maastikukaitseala ja Natura 2000 võrgustiku alaga. Negatiivset mõju Panga maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale ei esine, kuna nendele aladele tegevusi ei kavandata ja ei ole ka kavandatud tegevustest lähtuvalt vajadust neid alasid kasutada.

Üldine kokkuvõte:

Panga küla Ranna detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga objektide rajamist. Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kasutades ehitustöödel kaasaegseid materjale ja tehnikat ei ilmne negatiivsed mõjusid. Panga maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale tegevusi ei kavandata ja kavandatud tegevustest lähtuvalt ei ole vajadust neid alasid kasutada. Mingit kuhjuvat mõju kavandatu elluviimine kaasa ei too. Planeeringuga kavandatul on positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale. Negatiivsed mõjusid naaberkinnistutele ette näha ei ole. Planeeritud tegevus on üldplaneeringu ja valla arengukava suundumustega kooskõlas. Kavandatud tegevused ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, nendega ei kaasne olulist keskkonnamõju, planeeritava tegevusega ei ületata looduse ega muu keskkonna talumisvõimet. Keskkonnas ei tekitata pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Mõjud ei ulatu Panga maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale. Planeeritud tegevus toetab Panga väärtuslikul maastiku eesmarke, ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Vallavolikogu nõustub Panga küla Ranna detailplaneeringu algatamisega, alljärgnevatel eesmärkidel. Maaüksuse, katastritunnus 48301:006:0111, jagamine kaheks krundiks. Üks majutus-, kaubandus-, toilitustus- ja teenindushoonete maakasutuse sihtotstarbega maaüksus. Teine maaüksus elamuhoonestuse kavandamiseks. Kruntidele määratakse hoonestusalad. Maaüksust, katastritunnus 48301:006:0112, ei jagata, moodustatakse üks krunt. Krundile kavandatakse hoonestusala paatide ja sukeldumisvarustuse hoidmiseks vajalike hoonete püstitamiseks. Maaüksusel korrastatakse olemasolev lautrikoht ja määratakse ujuvatel plastpontoonidel asuvale paadisillale asukoht. Kruntidel asuvatele hoonestusaladele määratakse hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus. Määratakse vajalike kommunikatsioonide asukohad ja projekteerimistingimused. Planeeringuga esitatakse ettepanek vähendada Ranna kinnistul ehituskeeluvööndit planeeringueesmärkidele vajalikus ulatuses. Detailplaneering on olemasolevat detailplaneeringut ja üldplaneeringut muutev.

Lähtudes KeHJS § 36 lg-st 6 on Keskkonnaamet 17.04.2015 kirjaga nr HLS 6-8/15/7356-2 Mustjala Vallavalitsuse poolt esitatud Ranna DP materjalide põhjal seisukohal, et algatav Ranna DP ei kuulu KeHJS § 33 lg-s 1 toodud strateegiliste dokumentide nimekirja, mille puhul KSH oleks kohustuslik. Kuna Ranna DP-ga Panga maastikukaitsealal ja Küdema lahe hoiualal tegevusi ei kavandata, siis Keskkonnaameti hinnangul ei seata eeldatavasti kavandatava ehitustegevusega ohtu Panga maastikukaitseala ja Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2, § 23 lõikest 3; Planeerimisseaduse § 9, § 10 lõigetest 5, 6, 6¹ p 2,4; § 12 lõigetest 1, 3¹, 5; Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 1, 5, 6, 7; Veeseaduse § 8 lg 2 p 7; Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011.a otsusest nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine ja Keskkonnaameti 17.04.2015 kirjast nr HLS 6-8/15/7356-2:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Panga küla Ranna detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on: Maaüksuse, katastritunnus 48301:006:0112, jagamine kaheks krundiks. Üks majutus-, kaubandus-, toilitustus- ja teenindushoonete maakasutuse sihtotstarbega maaüksus. Teine maaüksus elamuhoonestuse



ÄRAKIRI

kavandamiseks kodumajutuse eesmärgil. Kruntidele määratakse hoonestusalad. Maaüksust, katastritunnus 48301:006:0111, ei jagata, moodustatakse üks krunt. Krundile kavandatakse hoonestusala paatide ja sukeldumisvarustuse hoidmiseks vajalike hoonete püstitamiseks. Maaüksusel korrastatakse olemasolev lautrikoht ja määratakse ujuvatel plastpontoonidel asuvale paadisillale asukoht. Kruntidel asuvatele hoonestusaladele määratakse hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus. Määratakse vajalike kommunikatsioonide asukohad ja projekteerimistingimused. Planeeringuga esitatakse ettepanek vähendada Ranna kinnistul ehituskeeluvööndit planeeringueesmärkidele vajalikus ulatuses. Detailplaneering on olemasolevat detailplaneeringut ja üldplaneeringut muudev Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses. Planeeritava ala suurus ca 4,5 ha.

2. Mitte algatada Panga küla Ranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist, kuna strateegilise planeerimisdokumendi koostamine on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja valla arengukava üldiste suundumuste ja eesmärkidega. Selle elluviimisega ei kaasne olulist mõju tegevuskoha keskkonnataluvusele ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ei seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara, ei rikuta Looduskaitseaduse § 34 toodud ranna kaitse eesmarke. Negatiivsed mõjusid Panga maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale ei ole. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Mustjala Vallavolikogu, koostamise korraldaja on Mustjala Vallavalitsus, aadress Saare maakond Mustjala vald Mustjala küla 93601.

3. Kohustada Vallavalitsust:

3.1 avaldada teated detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusest seaduses sätestatud tähtaegadel ja ulatuses Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Meie Maa;

3.2 kuu aja jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisest panema detailplaneeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvli või -teatise vähemalt kuuks ajaks. Informatsioonitahvel või -teatis peab olema märgatav ja see peab sisaldama informatsiooni vähemalt planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustama algatatud planeeringu eesmarke;

3.3 tellima detailplaneeringu koostamine ja koostamise kohustuste üleandmiseks sõlmima lepingut kõrgharidusega arhitekti, planeeri või muu planeerimisalase ettevalmistusega spetsialistiga;

3.4 sõlmima detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingut Saaremaa Pank OÜ, registrikood 11422678, poolt selleks volitatud isikuga;

3.5 sõlmima lähteseisukohtade kokkulepet Saaremaa Pank OÜ, registrikood 11422678, poolt selleks volitatud isikuga;

3.6 informeerima Saare maavanemat ja Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare bürood detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju hindamise mittealgatamisest.

4. Strateegilise planeerimisdokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda alates 29. maist 2015.a Mustjala valla koduleheküljel, aadressil <http://www.mustjala.ee/> ja Mustjala Vallavalitsuses, aadressil Saare maakond Mustjala vald Mustjala küla.

5. Käesolev otsus jõustub selle teatavakstegemisest.

6. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumaja kaudu (Pärnu Rüütli 19).

Mihail Kauber
Vallavolikogu aseesimees



Mustjalas 26.05.2015.a. Mina, allkirjutanud Saare maakonna Mustjala valla maanõunik **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ärakirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ärakirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/ 2015.





 Kalapüügiga seotud ehitiste ja rajatiste maa-ala

 Ranna maaüksuse elamuhoonestusala