



## MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Mustjala

20. juunil 2016 nr 17

Panga küla Ranna detailplaneeringu kehtestamine

Panga küla Ranna detailplaneering on algatatud vallavolikogu 22. mai 2015 otsusega nr 22 (redaktsiooni kehtivusega kuni 30.06.2015). Sama otsusega on jäetud algatamata planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, otsuses toodud keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnangu alusel. Tulenevalt KeHJS § 6 lõikes 3 loetletud kriteeriumitest ja § 33 lõikes 2 p 1 toodud vajadusest on vallavolikogu 22. mai 2015 detailplaneeringu algatamise otsuses nr 22 andnud eelhinnangu keskkonnamõju olulisuse kohta ja leidnud, et see ei ole oluline.

Keskkonnaamet on 17.04.2015 kirjaga nr HLS 6-8/15/7356-2 andnud seisukoha Ranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Lähtudes KeHJS § 36 lg-st 6 on Keskkonnaamet 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.

Planeeritav ala piirneb läänest ja kirdest Läänemerega. Planeeringuala läbib Pahapilli – Panga riigimaantee nr 21127. Planeeritava ala suurus ca 4,5 ha.

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. Kinnistu on Saaremaa Pank OÜ, registrikood 11422678, omandis. Kinnistu maaüksusel, katastritunnus 48301:006:0112, (planeeritav krunt nimetustega Ranna 1) asuvad alljärgnevad hooned: Kodumajutusega suveelamu, ehitisregistri kood 106025317, ehitisealune pind 233 m<sup>2</sup>, Abihoone nr 1, ehitisregistri kood 106025322, ehitisealune pind 56 m<sup>2</sup>, Saun, ehitisregistri kood 106025323, ehitisealune pind 50 m<sup>2</sup>, Puhkemaja nr 4, ehitisregistri kood 120532810, ehitisealune pind 30 m<sup>2</sup>, Puhkemaja, ehitisregistri kood 120532803, ehitisealune pind 30 m<sup>2</sup>, Puhkemaja nr 2, ehitisregistri kood 120532806, ehitisealune pind 30 m<sup>2</sup>, Puhkemaja nr 3, ehitisregistri kood 120532808, ehitisealune pind 30 m<sup>2</sup>, Abihoone nr 2, ehitisregistri kood 106025324, ehitisealune pind 19 m<sup>2</sup>. Hoonestatud alal on suurkaev, Keskkonnaregistri katastrinumber 15611.

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. Keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/ 7315-2 on antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks, seega Vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsusega nr 36 kehtestamata jäänud tookordne planeeringulahendus elamuehituskruundile 3, uue planeeringulahendusega krunt **Ranna 2-1**. 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, ilma krundita 3, oli tingitud Saare Maavalitsuse 19.11.2004.a kirjust 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 muutmine kunagi olnud maakonnaplaneeringu ülesandeks, oli ehituskeeluvööndi määramine

maakonnaplaneeringus õigustühine ja nimetatud maakonnaplaneeringu säte on käesolevaks ajaks tunnistanud kehtetuks. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub seni kehtiv planeering kehtetuks.

Planeeringu eesmärkideks on: Ranna kinnistu jagamine, hoonestusalade määramine, hoonetele ja rajatistele projekteerimistingimuste määramine, lautrikoha korrastamine, ujuvatel plastpontoonidel asuvale paadisillale asukoha määramine ja maaüksustele maakasutuse sihtotstarvete määramine, keskkonnaningimuste seadmine. Ranna detailplaneeringuga esitatakse ettepanek vähendada Ranna kinnistul ehituskeeluvööndit elamute, abihoonete ja juurdepääsuteede rajamiseks. Detailplaneering on vastavalt Looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 üldplaneeringut muutev.

Panga küla Ranna detailplaneeringu koostaja on Klotoid OÜ projektbüroo, reg. kood 10207096, töö nr 43-1014.

Vallavalitsus on 11. augustil 2015.a korraldanud detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu. Ettepanekuid ja vastuväiteid esitatud ei ole.

Vallavolikogu 29. jaanuari 2016 otsusega nr 1 on Panga küla Ranna detailplaneering vastu võetud ja suunatud avalikule väljapanekule. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 07. märtsist 2016 kuni 04. aprillini 2016 Mustjala Vallavolikogu saalis ja Võhma raamatukogus. Avaliku väljapaneku teated avaldati ajalehes Meie Maa, vallavalitsuse teadete tahvil, valla veebilehel ja Võhma raamatukogus. Piirinaabreid teavitati ealdi. Avalik arutelu toimus 12. aprillil 2016. a kell 11.00 Mustjala vallavalitsuses. Ettepanekuid ja vastuväiteid ei ole laekunud.

Planeeringulahendus.

Planeeritav kinnistu on kavandatud jagada kolmeks krundiks tinglike kruntide nimetustega Ranna 1, Ranna 2, Ranna 3. Maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel tuleb moodustada ehitusõiguse saamiseks ehitise püstitamiseks iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus (hoonestusala), sihtotstarbega elamumaa, mis peab asuma detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusalal ja ehitusloa taotluse esitamisel registreeritud maakatastris. Kuna osa maa-alast asub Panga maastikukaitsealal, siis sellele aladele pereelamumaa sihtotstarvet määrata ei saa. Seega on moodustatud Ranna 2 krundist omakorda kaks krunti nimetustega Ranna 2-1 ja Ranna 2-2.

Maaüksusest, katastritunnus 48301:006:0112, moodustatakse kaks krunti.

**Ranna 1:** Maakasutuse sihtotstarbeks kavandatakse Majutushoonete maa 50%, Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 50%. Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil: 14. Lubatud hoone maksimaalne kõrgus: olemasolev. Ehitiste maksimaalne korruselisus: olemasolev. Katusekalle: olemasolev. Harjajoon: olemasolev. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 755 m<sup>2</sup> (olemasolev vastavalt geodeetilisele alusplaanile). Välisviimistlus materjalid: kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

Ranna 1 krundil paiknevad olemasoleva sukeldumis- ja puhkekeskuse hooned ja rajatised. Uut hoonestust kavandatud ei ole.

Sisse- ja väljasõit planeeringualale olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga riigimaanteelt. Nähtavuskolmnurgad olemasolevale mahasõidule on markeeritud lähtudes projektkiirusest 50 km/h ja kasutatud projekteerimise lähtetaset „rahuldav“. Nähtavuskolmnurkadesse jäävad puud ja põõsad likvideerida või kärpida alumisi oksid nõutud kõrgusele, et oleks tagatud nähtavus. Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Krundil on olemasolev parkla, mis mahutab ca 23 sõiduauto. Senise teenuse osutamise jooksul on parkla mahutavus olnud piisav ja pigem varuga. Täiendavaid parkimiskohti kavandatud ei ole.

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslike materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,4 m arvestatuna olemasolevate maapinnast. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaed).

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike. Metsaalad säilitada ja korrastada.

Maaüksusel on olemasolev puurkaev koos veetorustikuga. Tuletõrje veevõtutiik ja -koht asuvad Ranna 2-2 krundil. Krundil on olemasolev omapuhasti. Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Sademevett ei ole lubatud juhtida riigitee kinnistule, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasolevatel hoonetel on olemas elektriühendused.

**Ranna 2-1:** Hoonestusala kasutamise sihtotstarve: pereelamu maa 90%, majutushoonete maa 10%. Lubatud hoonete maks arv krundil: 4 (2 elamut + 2 abihoonet). Lubatud hoone maks kõrgus: elamu 8,5 m, abihoonet 6 m. Ehitiste maks korruselisus: elamu 2 (1+katusekorrus), abihoonet 1. Katusekalle: sama,

mis Ranna 1 krundi olemasoleval hoonestusel. Harjajoon: vaba. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 500 m<sup>2</sup>. Välisviimistlus materjalid: kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

Hoonestusalale on kavandatud kaks elamut koos abihoonetega. Elamuid võib tulevikus kasutada kodumajutuse eesmärgil või välja rentida. Liitumiseks madalpingega on Elektrilevi OÜ saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 234106. Tehnilised tingimused väljastati 16.09.2015 ja kehtivad kuni: 16.09.2017. Krundi orienteeruv peakaitse 40 A. Ranna 2-1 elektritoide on kavandatud Ranna liitumiskilbist maakaabelliiniga. Ranna liitumiskilp asub Randvee 48301:006:0495 kinnistul. Liitumiskilp planeeritud juurdesõidutee äärde. Juurdepääs kapile tagatud mööda olemasolev teed. Täpne kaabli ja liitumiskilbi paiknemine antakse elektriühenduste ehitusprojektiga. Planeeritud peakaitse muutumisel võib planeeritud elektrilahendust muuta. Hoonete küte lahendada puuküttega olevate ahjude või kaminatega või elektriga (näiteks õhksoojuspumbad).

Ranna 2-2 krundile on Ranna 2-1 krundi olmevee tarbeks kavandatud uus puurkaev. Täpne puurkaevu asukoht määratakse ehitusprojektiga. Tuletõrje veevõtutiik ja –koht asuvad Ranna 2-2 krundil.

Reovee ärajuhtimiseks on kaks võimalust, kas immutada reovesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist või või paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup>“. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Täpsed kogumiskaevude, biopuhasti ja impeenra asukohad määratakse ehitusprojektiga. Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Sademevett ei ole lubatud juhtida riigitee kinnistule, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Sisse- ja väljasõit kitsendusega üle Ranna 1 krundi olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt. Nähtavuskolmnurgad olemasolevale mahasõidule on markeeritud lähtudes projektkiirusest 50 km/h ja kasutatud projekteerimise lähtetaset „rahuldav“. Nähtavuskolmnurkadesse jäävad puud ja põõsad likvideerida või kärpida alumisi oksid nõutud kõrgusele, et oleks tagatud nähtavus. Uue juurdepääsutee teekatte minimaalne laius 3,5 m. Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Parkimise lahendus krundil anda koos hoone arhitektuurse projektiga. Soovituslikult projekteerida mõlemale hoonelale minimaalselt 2 autokohta (kokku 4 autokohta).

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,4 m arvestatuna olemasolevast maapinnast. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiad).

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike. Metsaalad säilitada ja korrastada.

**Ranna 2-2:** Maaüksus jääb osaliselt Panga maastikukaitsealale (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 13.05.1999 määrusega nr 155 „Panga maastikukaitseala ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine“, edaspidi nimetatud KE). Ranna DP-ga ei kavandata tegevusi Panga maastikukaitsealal. Panga maastikukaitsealale jääv piirkond kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Küdema lahe loodus- ja linnualana.

Maakasutuse sihtotstarbeks Looduslik maa. Hooned krundile kavandatud ei ole. Sisse- ja väljasõit kitsendusega üle Ranna 1 krundi olemasoleva juurdepääsutee kaudu Pahapilli - Panga teelt.

Nähtavuskolmnurgad olemasolevale mahasõidule on markeeritud lähtudes projektkiirusest 50 km/h ja kasutatud projekteerimise lähtetaset „rahuldav“. Nähtavuskolmnurkadesse jäävad puud ja põõsad likvideerida või kärpida alumisi oksid nõutud kõrgusele, et oleks tagatud nähtavus.

Uue juurdepääsutee teekatte minimaalne laius 3,5 m. Täpsed tehnilised lahendused tee osas anda teeprojektiga.

Maaüksusest, katastritunnus 48301:006:0111, moodustada üks krunt.

**Ranna 3:** Enne 1940. a oli maaüksus täielikult elamuhoonestuse õueala. Maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud Puhke- ja spordirajatiste maa. Lubatud hoonete maks arv hoonestusalal: 3 (ol. olev kuur + paviljon + plan. Abihoone). Lubatud plan. hoone maks kõrgus: 5 m. Ehitiste maks korruselisus: 1. Katusekalle: kahepoolne kaldkatvus, katusekalle samas vahemikus, mis ol.oleval hoonestusel. Harjajoon: vaba. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 83 m<sup>2</sup> (ol. olev kuur 13 m<sup>2</sup> + paviljon 10 m<sup>2</sup> + plan. abihoone 60 m<sup>2</sup>). Välisviimistlus materjalid: kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

Paatide randumiseks ja hoidmiseks on krundil lauter. Lautri toimimiseks on meres olemas raudkividega palistatud sissesõidutee. Lautrit on vaja korrastada ja rajada ujuvkai.

Mustjala valla külade üldplaneeringu järgi nimetatakse paadisillaks kohaliku tähtsusega ujuvahendite hoidmise rajatise, paatide ja teiste väike ujuvahendite sildumiskohti, millele kehtestab nõuded kohalik omavalitsus detailplaneeringuga. Kuna ujuvkai rajatakse ainult sukeldumiskeskuse paatide tarbeks, siis üldplaneeringu mõistes on planeeritavate sadamarajatiste näol tegemist paadisillaga. Propageerimaks ranna elustiili on kehtestatud üldplaneeringu alusel lubatud maaomanikul lautri juurde rajada paadi- ja/või võrgukuur detailplaneeringuga kehtestatud asukohta. Hoone peab vastama väikeehitise nõuetele ja selle ehitamiseks tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Väikeehitise all on mõeldud üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud Ehitusseaduse mõistes väikeehitist (katuseharja kõrgus ei tohi ületada 5 m ja ehitisealune pind kuni 60 m<sup>2</sup>). Käesoleva planeeringuga on lisaks olemasolevale kuurile paadisilla lähedusse kavandatud abihoone sukeldumisinventari ja paatide hoidmiseks.

Sisse- ja väljasõit planeeringualale on kavandatud mööda olemasolevat pinnaskattega teed Pahapilli - Panga teelt. Juurdepääsu tee ei ole mõeldud avalikuks kasutamiseks vaid ainult teenindavale transpordile. Üldkasutatav parkla klientidele asub Ranna 1 krundil. Olemasolevat pinnaskattega teed on lubatud parendada ja tugevdada paekivikillustikuga.

Parkimist krundile planeeritud ei ole. Piirdeid ei kavandata. Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike. Metsaalad säilitada ja korrastada. Krundile elektriliitumist, veeühendust ja kanalisatsiooni planeeritud ei ole.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

Kehtiva Ranna detailplaneeringu alusel, kehtestatud vallavolikogu 26. novembri 2004. a otsusega nr 36, on planeeritud Krundi 1 osas ehituskeeluvöönd Pahapilli – Panga riigimaanteeeni, nr 21127. Muus osas kehtib seadusjärgne ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist (vt joonist).

Planeeringuala Krundi 3 piirnevale merealale on kavandatud sukeldumiskeskuse laiendamine koos sinna juurde kuuluvate paatide sildumiseks (ujuvkai) ja hoidmiseks (ujuvkai ja inventarihoone) vajalike rajatistega. Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 2 järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud veeliiklusrajatisele. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 6 tohib paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Kaalutlused on toodud vallavolikogu 22. mai 2015 detailplaneeringu algatamise otsuses nr 22. Menetlemise käigus uusi asjaolusid ei ilmnenu. Ujuvkaid võib rajada ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata.

Planeeringualale on kavandatud suurkaev ja reovee imbsüsteem. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja – rajatisele.

Planeeritavad hooned ja juurdepääsuteed Krundil 2 on kavandatud ehituskeeluvööndisse. Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala:

Hoonete ja juurdepääsutee rajamiseks Ranna 2 krundil järgmiselt: Alates olemasoleva ehituskeeluvööndi piirist Panga – Pahapilli teel kuni Panga maastikukaitseala piiriga ristumiseni, sealt edasi mööda Panga maastikukaitseala piiri kuni lõikumiseni olemasoleva ehituskeeluvööndi piiriga.

Abihoonete rajamiseks Ranna 3 krundil planeeringu joonisel näidatud hoonestatava ala ulatuses.

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.

Kaalutlused on toodud vallavolikogu 22. mai 2015 detailplaneeringu algatamise otsuses nr 22. Menetlemise käigus uusi asjaolusid ei ilmnenu.

Maavanem on 18.09.2015 kirjaga nr 12-2/15-985-2 määranud planeeringu kooskõlastajateks Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni, Maanteeameti Planeeringute menetlemise talituse ja Lääne-Eesti Päästkeskuse Saaremaa päästeosakonna.

Maanteeamet on 27.11.15 kirjaga nr 15-2/15-00700/231 kooskõlastanud Klotoid OÜ projektbüroo poolt koostatud Panga küla Ranna detailplaneeringu, töö nr 43-1014.

Päästeamet on 26.11.2015 kirjaga nr 7.2-3.4/19693-2 detailplaneeringu kooskõlastanud.

Riigimetsa Majandamise Keskus on 14.10.2015 kirjaga nr 3-1.20/960 detailplaneeringu kooskõlastanud.

Keskkonnaamet on 28.12.2015 kirjaga nr HLS 6-5/15/24430-4 detailplaneeringu kooskõlastanud. Märkides muuhulgas, et Detailplaneeringuala hõlmab Ranna kinnistu maaüksusi katastritunnustega 48301:006:0111 (edaspidi nimetatud *Ranna I*) ja 48301:006:0112 (edaspidi nimetatud ka *Ranna II*). Ranna II maaüksus jääb osaliselt Panga maastikukaitsealale (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 13.05.1999 määrusega nr 155 „Panga maastikukaitseala ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitseeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine“, edaspidi nimetatud KE). Ranna DP-ga ei kavandata tegevusi Panga maastikukaitsealal. Panga maastikukaitsealale jääv piirkond kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Küdema lahe loodus- ja linnualana. Ranna I maaüksus jääb terves ulatuses ning Ranna II maaüksus jääb osaliselt Läänemere ranna 200 m piirangu- ja ehituskeeluvööndisse, mille kitsendused on sätestatud looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud LKS) 6. peatükis. Ranna II maaüksusel on ehituskeeluvööndit keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/7315-2 osaliselt vähendatud Pahapilli-Panga riigimaanteeni nr 21127. Pärast Ranna detailplaneeringu vastu võtmist tuleb see esitada Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamiseks LKS § 40 lg 4 p 2 alusel.

Keskkonnaamet on 26.04.2016 kirjaga nr 7-13/16/2451-3 andnud nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Mustjala vallas Panga küla Ranna kinnistu (registriosa nr 461334) koosseisu kuuluvatel katastriüksustel katastritunnustega 48301:006:0111 ja 48301:006:0112 Panga küla Ranna detailplaneeringu (Klotoid OÜ, töö nr 43-1014) alusel moodustatavatel Ranna 2-1 ja Ranna 3 krundidel hoonestusalade ning Ranna krundil 2-2 juurdepääsutee ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vajalik Ranna 1 krundil, kuna selles osas on keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/7315-2 antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Kaalutlused on toodud nõusoleku andmise kirjas.

Kõnealune ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib vaid Mustjala Vallavalitsuse 17.02.2016 taotlusega nr 7-1.2/70 Keskkonnaametile esitatud planeeringulahendusele. Uue detailplaneeringu puhul ja detailplaneeringu muutmisel kehtib LKS järgne ehituskeeluvööndi ulatus.

Lähtudes Planeerimisseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) § 23 lg 1 p 2 ja lg 3 p 3 on Saare maavanem järelevalve käigus 25.05.2016 kirjaga nr 12-2/16-466-2 nõustunud Mustjala valla külade üldplaneeringu muutmisega vastavalt Ranna detailplaneeringuga esitatud ettepanekule ja andnud heakskiidu Ranna detailplaneeringule ning teinud ettepaneku selle kehtestamiseks.

#### Üldine kokkuvõte:

Panga küla Ranna detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga objektide rajamist. 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 eesmärke, ei ületata tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Ranna detailplaneeringulahendus ei tekita kahjulikku mõju teiste isikute mistahes huvidele ja õigustele. Planeerimislahendus ei ole vastuolus üldplaneeringus ja valla arengukavas toodud keskkonnakaitselistele ja muude valla säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumitega. Planeerimisdokumendi 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 § 40 lg 1 toodud ranna kaitse eesmärke. Mõjud puuduvad ka taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest lähtuvalt.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, Vallavolikogu on 29. aprilli 2011.a otsusest nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine, Planeerimisseaduse § 23 lg 3, lg 5, lg 7, § 25 lg 4, lg 5, lg 7 p 4, § 26 lg 1, lg 2 (redaktsiooni kehtivusega kuni 30.06.2015), Vallavolikogu 30. mai 2014 määruse nr 5 Mustjala Valla ehitusmäärus § 5 lg 1 p 5, § 23, Keskkonnaameti 26.04.2016 kirja nr 7-13/16/2451-3 Ehituskeeluvööndi vähendamise nõustumine Panga küla Ranna kinnistul, Saare maavanema 25.05.2016 kirja nr 12-2/16-466-2 heakskiidu andmisest ning Klotoid OÜ

projektbüroo poolt koostatud Panga küla Ranna detailplaneeringu, töö nr 43-1014:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Panga küla Ranna detailplaneering, koostaja Klotoid OÜ projektbüroo, töö nr 43-1014. Planeeringuala hõlmab Panga küla Ranna kinnistu, reg osa nr 461334, maaüksust, katastritunnus 48301:006:0111, pindala 0,82 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, aadress Panga küla Ranna ja maaüksust, katastritunnus 48301:006:0112, pindala 3,01 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, aadress Panga küla Ranna. Planeeritava ala suurus ca 4,5 ha.  
Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva sukeldumiskeskuse laiendamine, selleks Ranna kinnistu jagamine, hoonestusalade määramine, hoonetele ja rajatistele projekteerimistingimuste määramine, lautrikoha korrastamine, ujumatel plastpontoonidel asuvale paadisillale asukohta määramine ja maaüksustele maakasutuse sihtotstarvete määramine, keskkonnatingimuste seadmine. Ehituskeeluvööndit on vähendatud Ranna 2-1 ja Ranna 3 krundidel hoonestusalade ning Ranna krundil 2-2 juurdepääsutee ulatuses. Detailplaneering on vastavalt Looduskaitse seaduse § 40 lg 4 p 2 üldplaneeringut muutev.
2. Vallavalitsusel:
  - 2.1 korraldada detailplaneeringu kehtestamisest teatamine vastavalt planeerimisseaduse sätetele;
  - 2.2 saata kehtestamise otsuse ära kirja ja kehtestatud planeering maavanemale ja kehtestatud detailplaneering riigi maakatastri pidajale.
3. Otsuse jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsus peale võib esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule Pärnu kohtumaja kaudu (Pärnu Rütülli 19) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Malve Kolli  
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 21.06.2016.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/ 2016.

