



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

20. märts 2009 nr 22

Panga küla Antsi-Leili detailplaneeringu kehtestamine

Mustjala Vallavoliokogu on 23. märtsil 2007.a vastu võtnud otsuse nr 11 "Panga küla Antsi-Leili detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine". Planeeringuala hõlmab Panga küla Antsi kinnistut, registriosa nr 1278734, katastritunnus 48301:006:0011, sihtotstarve maatulundusmaa ja Panga küla Leili kinnistut, registriosa nr 2726134, katastritunnus 48301:006:0366, sihtotstarve maatulundusmaa, omanik Ruth Simastel, aadress Kevade tn 16 Kuressaare. Detailplaneeringu eesmärgiks on Natura 2000 võrgustiku Küdema laht alal ala valitseja ettekirjutustest lähtuvalt ühekorruselise katusekorrusega elamuhoone rajamiseks krundi moodustamine, Küdema laht alast väljajääval alal elamuhoonestuse rajamine kooskõlas valla ehitusmäärusest tulenevate nõuetega, juurdepääsuteede ning kommunikatsioonide paiknemise lahenduste leidmine. Planeeringuala suurus on 10,93 ha.

Vallavoliokogu 19. detsembril 2008.a vastu võtnud otsuse nr 54 "Panga küla Antsi-Leili detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine". Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneeringu alusel on Antsi kinnistu võimalik jagada kolmeks iseseisvaks elamuehitusõigusega krundiks, Leili kinnistut ei jagata, lisandub elamuehitusõigus.

Maa-alale tervikuna on planeeritud neli ehituskrunti (Antsi 1, Antsi 2 ja Antsi 3 ning Leili krunt), igale krundile on õigus ehitada maksimaalselt ühekorruseline katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega elamu. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 7,5m, maksimaalne ehitusalune pind on toodud detailplaneeringu kruntide näitajate tabelis (kõik alla 100m²). Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu. Planeeringu joonisel DP-3 "Maakasutuse plaan" on näidatud elamute täpsed asukohad, mis jäävad üksteisest 100m kaugusele ja planeeritava maa-ala naaberkinnistutest 50m kaugusele. Vastavalt Saaremaa Keskkonnateenistuse kirjale nr 40-3-7/1767 tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Hooned rajada postvundamentidele, hoonete alust pinnast mitte eemaldada, säilitades metsa mulda koos mullaelustikuga.
- Hooned paigutada nii, et metsa raiumine pole vajalik või oleks minimaalne.
- Kui hoone püstitamiseks on vajalik raie, teha see väikese, mitte üle 20m diameetriga häiluna. Sellega jälgendatakse looduslikke häilunguid metsas.
- Ehitustööde tegemisel mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda.
- Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada võimalikult loomännikule omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Keelatud on kultuurmuru ja viljapuuaiad, soovi korral kasutada looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike)
- Piirdeid mitte rajada.
- Rajad hoonete juures jätta looduslikult kujunevateks. Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.
- Juurdepääsude ja muude kommunikatsioonide planeerimisel arvestada võimalikult suurel määral olemasolevate teedega.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3. Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Mustjala Vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi,

aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.).

Kruntidele tuleb paigutatud prügi-autole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Villakopli, Uuekopli, Kaarli, Tepu, Niidu, Tamme, Juhani, Kuusiku, Männi ja Saare kinnistuid kulgevat erateed pidi.

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. - Asjaõigusseadus § 156 lg 1. Kruntidele Antsi 1, Antsi 2 ja Antsi 3 seatakse vajadusel läbipääsu servituut, vastavalt Asjaõigusseadus § 156 lg 1 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele" naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (4m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avaritegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

Maa-ala väline tuletõrjevesi saadakse planeeritud tuletõrje-veemahutist, mahtuvustega 50m³ (Antsi 2 krundil), mille juures peab olema 12m×12m ümberpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, sealt peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

Tehnovõrkude talumiseks seada reaalservituut - Asjaõigusseaduse § 158. Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus.

Joogivee tarbeks on kõikidele kruntidele kavandatud oma puurkaev, kaevukaitsesooniga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Krundile Antsi 2 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrje-veemahuti, toitega krundil paiknevast puurkaevust.

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitsmata, kus on heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud. Immutamiseks planeeritaval maa-alal pinnakate puudub, (keskkonnateenistuses oleva kaardi järgi ca 100cm). Hallvesi tuleb eelnevalt puhastada septikus ja pinnasfiltris (bioloogiline puhastus), seejärel kokku koguda ja suunata kraavi (sealt võib merre minna). Fekaalide jaoks on soovitatav kasutada kaasaegseid tühjendatavaid ökokäimlaid, äärmisel juhul tuleb fekaalvesi juhtida kogumiskaevudesse, mida tänasel päeval saab tühjendada Kuressaares paiknevasse purglasse.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

Ehitustegevuse käigus tuleb rakendada parimat võimalikku tehnoloogiat.

Maavanema poolt määratud kooskõlastajad Saaremaa Keskkonnateenistus (10.11.2008 kiri nr 40-11-1/47300) ja Saaremaa Päästeosakond (22.01.2008 kiri nr 7.3-4/21) on detailplaneeringu kooskõlastanud. Saaremaa Päästeosakond on esitanud nõude, et hoonete ehitusprojektid esitada enne ehitusloa väljastamist päästkeskusele läbivaatamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja tutvunud esitatud planeeringulahendusega Vallavolikogu leiab, et detailplaneering on koostatud kooskõlas lähteseisukohtadega ja kooskõlastajate nõudmisi arvestades.

Saare Maavalitsus on järelevalve käigus andnud detailplaneeringule heakskiidu ning teinud ettepaneku selle kehtestamiseks, 09.02.2009.a kiri nr 9-9/297.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 25 lg 4, 5, § 26, Haldusmenetluse seaduse § 4 ja § 6 ja OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt poolt esitatud detailplaneeringulahendusest, töö nr T-069-07:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Panga küla Antsi-Leili detailplaneering, töö nr T-069-07. Planeeringuala hõlmab Antsi kinnistut, registriosa nr 1278734, katastritunnus 48301:006:0011 ja Panga küla Leili kinnistut, registriosa nr 2726134, katastritunnus 48301:006:0366. Detailplaneeringu eesmärgiks on Natura 2000 võrgustiku Küdema laht alal ala valitseja ettekirjutustest lähtuvalt ühekorruselise kattusekorrusega elamuhoone rajamiseks ühe krundi moodustamine, Natura 2000 võrgustiku Küdema laht alast väljajääval alal kolme



ÄRAKIRI

krundi moodustamine ja neist igaühele ühekorruselise kattusekorrusega elamuhoone rajamiseks, juurdepääsuteede ning kommunikatsioonide rajamine. Planeeringuala suurus on 10,93 ha. Koostaja OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-069-07.

2. Kohustada Vallavalitsust:

- 2.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta;
- 2.2 saatma Saare maavanemale otsuse ära kiri ja kehtestatud detailplaneering;
- 2.3 saatma maakatastri pidajale informatsioon detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta;
- 2.4 saatma detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kiri maaomanikule;

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

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

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

Heimar Pöld
Vallavolikogu aseesimees



Mustjalas 26.03.2009.a.

Mina, allakirjutanud 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/ 2009.

