MUSTJALA VALLAVALITSUS

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS

DP nr	TAOTLUS REGISTREERITUD: "....." ..... 2016. a. (TÄIDAB MUSTJALA VALLASEKRETÄR)

1. ÜLDANDMED (PALUME TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)

TAOTLEJA NIMI ..... TOIVO LOODUS .....

.....

.....

TAOTLEJA POSTIAADRESS, TELEFON, E-POSTI AADRESS ..... KÕVER 1-6 KURESSAARE 93813 ..... 51 57427 TOY@TT.EE .....

.....

.....

TAOTLEJA ISIKUKOOD (füüs. isik) VÕI REGISTRIKOOD (jur. isik)

..... 35708010015 .....

ESINDAJA

NIMI..... .....

.....

ESINDAJA POSTIAADRESS JA TELEFON..... .....

.....

.....

ESINDAJA ISIKUKOOD.....

2. PLANEERITAV MAA-ALA:

PLANEERITAVA MAA-ALA KATASTRITUNNUS(ED) AADRESS(ID) ..... 48301:001:0106 .....

..... SAARE MK. MUSTJALA V. MERISE K. KORDONI .....

.....

.....

.....

SISSE TULNUD 11. 10. 2016 a. Nr. 7-1.2/484

.....

Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeritaval alal:

Planeeritava maaüksuse suurus.....2,9 ha.....

Olemasolevad ehitised.....Suvila 24 m²

Praegune sihtotstarve.....maatulundusmaa 100%

Olemasolevad kommunikatsioonid:

Veevarustus:.....(pinnasnew.) šahtnaev

Kanalisatsioon:.....ei ole

Elektrivarustus:.....ei ole

Teed ja juurdepääsud:.....Raunecõrne külatee.

Muud.....

3. PLANEERINGUGA KAVANDATAV:

KATASTRIPIIRIDE MUUTMINE, KRUNTIDEKS JAGAMINE :

Elamumaa moodustamine. ~ 0,26 ha õue alale

PLANEERINGULAHENDUSE JA/VÕI UUSHOONESTUSE KIRJELDUS, KAVANDATAVAD MAAKASUTUSE SIHTOTSTARBED:

Planeeritava(te) maaüksus(t)e suurus(ed).....1 ha elamumaa, 1,9 ha - maatulundusmaa.

Kavandatava(te) ehitis(t)e otstarve, korruselisus, vajalik ehitisealune pind, katusekalle, katusetüüp.

Välisviimistlus, katusekate ....puit, uivi-plekk

Elamu – 2 korrust, 160 m² uivi-45°

Kavandatav maakasutuse sihtotstarve

Kavandatavad kommunikatsioonid:

Veevarustus: (puurkaev.) jääb samaks (SAHTKAEV)

Kanalisatsioon: imbsüstem

Elektrivarustus: (võrk.) jääb samaks (PÄIKESEPANEEL)

Teed ja juurdepääsud: jääb samaks.

Muud

PLANEERINGU EESMÄRGI, SISU

LÜHIKIRJELDUS

Vitta kasutusele vana hordoni hooviala elamuna.

4. TAOTLUSELE LISADA LAHENDUSSKEEM PLANEERINGUGA KAVANDATAVAST
Lahendusskeem peab visuaalselt kirjeldama kavandatavate ehitiste asukohti või taotletava hoonestusala piire. Lahendusskeem esitada katastriplaanil või põhikaardil, millel näidata orienteeruvad hoonestusalad ja kavandatava hoonestuse kõrgus ning vajadusel muud hoonestuse eripära kajastavad parameetrid

5. KÄESOLEVAGA OLEN NÕUS PLANEERINGU KOOSTAMIST FINANTSEERIMA

T. LOODUS (TAOTLEJA NIMI JA ALLKIRI)

6. KÄESOLEVA TAOTLUSE ESITAMISEGA KINNITAB TAOTLEJA, ET ON TEADLIK:

6.1 Käesoleva taotluse allkirjastamisega loetakse taotleja poolt määratud esindaja taotleja poolt volitatuks taotletava detailplaneeringuga seonduvates menetlustoimingutes. Haldusmenetluse seaduse § 13 lg-st 1 tulenevalt võib esindaja taotlejat esindada kõigis menetlustoimingutes, mida seadusest tulenevalt ei pea taotleja tegema isiklikult.
6.2 Detailplaneeringu koostamist ja korraldamist tuleb endal finantseerida.
6.3 Kohalik omavalitsus võib otsust kaalutledes keelduda detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest või kehtestamisest.

TAOTLEJA VASTUTAB ESITATUD ANDMETE ÕIGSUSE EEST.

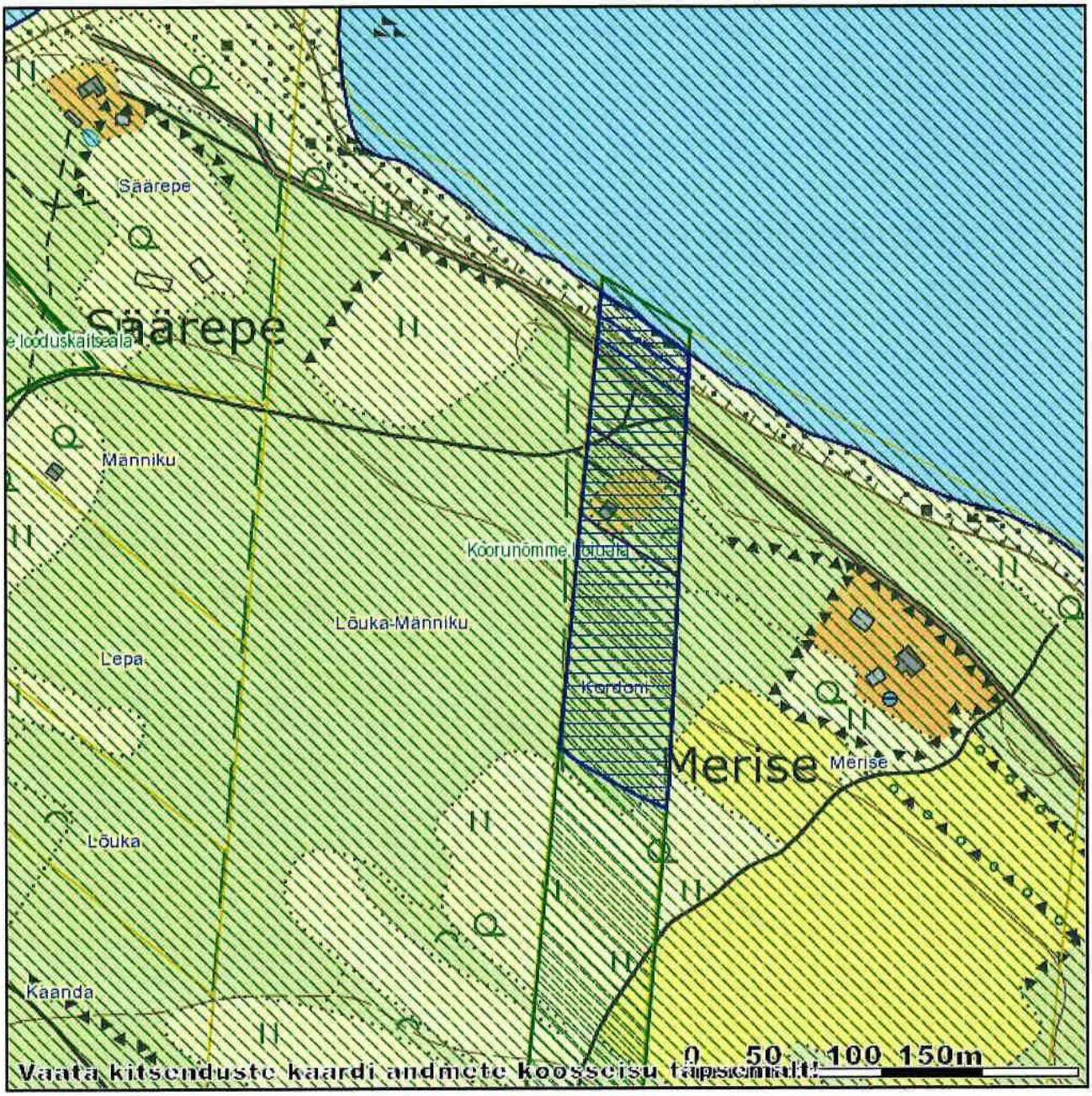
TAOTLEJA NIMI TOIVO LOODUS ALLKIRI

KUUPÄEV 07.10.16

Maakatastri kitsenduste väljavõte

Vastavalt looduskaitseseaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6485861, Y = 392247



X = 6485322, Y = 391708

M 1:2996

Maa-amet 2016. Kõik õigused kaitstud.

Maakond	Saare maakond
Omavalitsus	Mustjala vald
Asustusüksus	Merise küla
Lähiaadress	Kordoni
Tunnus	48301:001:0106
Registreerimise aeg	23.mai 1997. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	2.9 ha
Haritav maa	0.6 ha
Metsamaa	1.1 ha
Muu maa	1.2 ha
Registriosa	199734/1997
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskond
Mõõdistamisviis	konverteeritud, aerofotogeodeetiline
Hinnatsoon	H0483006 100%
Viljakustsoon	V0483003 100%

Maa-amet 2016. Kõik õigused kaitstud.

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		11755.5
Ranna või kalda veekaitsevöönd	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		1085.1
Hoiuala	Hoiuala	KLO2000315	Koorunõmme hoiuala	26554.4
Ranna või kalda piiranguvöönd	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		11755.5
Veekogu kallasrada	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		539

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		Eesti Põhikaart	23.jaanuar 2015. a.	4	54
Hoiuala	KLO2000315	Koorunõmme hoiuala	Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu	03.juuli 2012. a.	4	26554

Maa-amet 2016. Kõik õigused kaitstud.

Kordoni maaüksus

Eesti riigi taasiseseisvumise järel alustati maade tagastamist nende seaduslikele omanikele. Säärepe maade hulka kuulunud Kordoni Aed jäi Saima Põllule tagastatavate Merise maade sisse (Säärepe kaugema ringi pärija Vermi Loodus ei taotlenud maade tagastamist).

Mustjala Vallavolikogu otsusega aastast 1995, tagastati S. Põllule Merise ja Kordoni (2,9 ha) maaüksused.

Kuna S. Põllu puhul on tegemist allakirjutanu emapoolse sugulasega, andis ta loa ehitada tagastatud Kordoni maaüksusele väikesemõõdulise suvila.

Aastal 1996, peale suulist kooskõlastamist tollase vallavanema, Enno Kolteriga, saigi asi teoks.

Kordoni maaüksuse Kordoni Aia piirkonda kus olid säilinud endise peahoone vundament ja osaliselt kelder ning toimiv kaev, sai ehitatud suvila suurusega 24 ruutmeetrit.

Aasta hiljem, ehk 1997, kingib S. Põld Kordoni maaüksuse (48301:001:0106) Toivo Loodusele. Sellega on Kordoni Aed jõudnud tagasi endiste omanikeni.

Aastal 2015 kantakse maaüksusel olev suvemaja ka Ehitisregistrisse koodi 120754162 all.

Tänaseks on see suvemaja asunud antud maaüksusel ja leidnud kasutust juba 20 aastat.

Säärepel sündinud ja lapsena kasvanud Toivo Loodus.

Kordoni Aia ajalugu

Kuni aastani 1920 oli Kordoni maaüksus vene piirivalve käes. Platsil asusid hooned, tallid ja kaev. Peahoone oli keldri ja kõrge mantelkorstnaga.

Peale Eesti vabariigi väljakuulutamist jäid hooned kasutuseta ja hakkasid vaikselt lagunema.

Aastal 1938 ostis Säärepe (XXXIII kinnistu 1608) omanik, Anna Paivel, Kordoni maaüksuse (umbes 0,32 ha) ja see liideti Säärepe kinnistuga.

A. Paivel lasi kinnistul olevad ehitiste jäänused lammutada ja kasutas saadud ehitusmaterjali enda majapidamise tarbeks.

Viimasena lammutati suur mantelkorsten, mille kive kasutati uue maja vundamendi ehitamiseks.

Täna on antud maaüksuse piirid tähistatud suureks kasvanud pooppuudega.

Krundil on säilinud toimiv kaev, osaliselt peahoone vundament ja osaliselt keldri seinad.

Säärepel kasvanud ja elanud Vermi Loodus.

MUSTJALA VALLAVALITSUS

Keskkonnaamet
Hiiu-Lääne-Saare regioon
Tallinna 22
93811 KURESSAARE

22.11.2016 nr 7-1.2/543

Seisukoha küsimine

Saadame Teile Merise küla Kordoni detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsuse eelnõu.

Lähtudes Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 ja Haldusmenetluse seaduse § 16 lg 2 palume hiljemalt 22. detsembriks 2016 Teie seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise/mittealgatamise vajalikkuse kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kalle Kolter
Vallavanem

Lisa: Vallavolikogu otsuse eelnõu Merise küla Kordoni detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine 5 lehel 1 eks.

Ilmar Pungar 4579634

Esitaja vallavalitsus

OTSUS **Eelnõu**

Mustjala ... novembril 2016 nr

Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise mittealgatamine

Merise küla Kordoni kinnistu, reg osa nr 199734, katastritunnus 48301:001:0106 on Toivo Looduse omandis.
Maaüksus asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011.a vastu võtnud otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine.
Üldplaneeringu kehtestamisel on otsustatud, et Valla ruumilise arengu suunamisel peetakse oluliseks traditsioonilise külastruktuuri säilimist. Vastavalt planeerimisseadusele tuleb planeeringu koostamisel arvestada tasakaalustatult kolme keskkonna - majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna arengu üheks eelduseks on külaelu edendamine. Ühtlasi vajavad inimese ja looduse koosmõjus välja kujunenud maastikud järjepidevat hoolt, et säiliks maastikuline ja sealhulgas bioloogiline mitmekesisus.
Tuginedes eeltoodule ja arvestades nii Mustjala valla ajaloolise asustuse kujunemise eripära (sh rannakülad. *Näide ajaloolistest talukohtadest rannal Merise ja Kugalepa külas, üldplaneeringu lisa 8*) kui ka looduslikke tingimusi, on käesoleva üldplaneeringu koostamisel aluseks seisukoht, et looduskaitse ja loodushoidliku inimtegevuse täielik vastandamine ei toeta valla tasakaalustatud arengut. Käesoleva üldplaneeringuga sätestatakse, 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.
Enne 1940. a. olnud talukohtade puhul, mis jäävad kaasajal kaitse- või hoiualadele, tuleb talukoha taastamise ja ehitustegevuse soovi puhul teha koostööd kaitseala valitsejaga. Ajaloolise talukoha taastamise soovi ei peaks tõlgendama kui tegevust, mis on automaatselt ja tingimusteta keelatud. Kordoni maaüksusel asusid aastani 1920 Vene piirivalvekordoni hooned: peahoone, keldri ja kõrge mantelkorstnaga, tallid, kaev.
Merise küla Kordoni kinnistu omanik on esitanud taotluse maaüksusel detailplaneeringu algatamiseks.
Detailplaneeringu eesmärgiks on Merise küla Kordoni kinnistu, reg osa nr 199734, maaüksusele, katastritunnus 48301:001:0106, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2,9 ha, aadress Merise küla Kordoni, elamuehituseks krundi moodustamine, hoonestusalale ühekorruselise (võib olla katusekorrusega) elamu ja abihoonete püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine, sihtotstarvete määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee asukoha määramine. Planeeringuala suurus 2,9 ha.
Maaüksusel asunud hoonestusalale on möödunud sajandi üheksakümnendate aastate keskpaigas ehitatud suvila, ehitisregistri kood 120754162. Suvila on püstitatud 200 meetrisele ehituskeeluvööndile, mille vähendamiseks pole luba. Maaüksusel asub enne 1920 a olnud Vene piirivalvekordoniaegne šahtkaev. Elektrivarustust ja kanalisatsiooni maaüksustel ei asu. Juurdepääsutee on ajalooliselt olemasolev eratee.
Maaüksus asub täielikult Koorunõmme hoiualal. Koorunõmme hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156 "Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" muutmine". Hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – üheaastase taimestuga esmaste rannavallide (1210), püsi-taimestuga kivirandade (1220), rannaniitude (1630*), metsastunud luidete (2180), vähe- kuni kesktoiteliste kalgiveeliste järvede (3140),kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), läänemõõkrohuga lubjarikaste madalsoode (7210*), liigirikaste madalsoode (7230), allikate ja allikasoode (7160), vanade loodusmetsade (9010*), oosidel ja moreeenikuhjatistel kasvavate okasmetsade (9060) kaitse ning II lisas nimetatud liikide – kauni kuldkinga (Cypripedium calceolus) ja soohiilaka (Liparis loeselii) elupaikade kaitse, samuti Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Kordoni maaüksus asub ühtlasi Koorunõmme linnu- ja loodusalal, mis kuuluvad Euroopa Komisjonile esitatud Natura 2000 alade võrgustikku.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine: a) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; b) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine; c) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.
Vallavolikogu on seisukohal, et Kordoni detailplaneeringu eesmärkide kavandamine ja rakendamine ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine planeerimisseaduse mõistes. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, hoonestuse kõrguspiirangu ületamist krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist ei toimu. Ei toimu ka muud olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Siiski on tegemist kehtestatud üldplaneeringu muutmisega Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses, mille alusel tuleb ehituskeeluvööndi vähendamiseks kohalikul omavalitsusel Keskkonnaametile esitada taotlus ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 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. Kaalutlused on alljärgnevad:

Taimestik ja looduskooslused

Planeeringulahendus ei ohusta rannal kasvavate looduskoosluste säilimist, kuna hoonestamine toimub olemasoleval õuealal, kus kaitstavaid taimeliike ei esine. Planeeritav hoonestusala asub ca 100 meetri kaugusel mererannast. Juurdepääsutee on ajalooliselt olemas ja uue rajamiseks puudub vajadus.
Rannaala on kivine ja lindude pesitsemispaiku teadaolevalt ei esine. Planeeritud tegevus ei mõjuta Koorunõmme hoiuala kaitse-eesmärkides nimetatud elupaigatüüpe ega rändlinnuliikide elupaiku, kuna alal neid ei asu.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Kordoni maaüksusel on ajalooliselt asunud hoonestus. Käesoleval ajal asub ajaloolisel õuealal suvemaja. Juurdepääsutee on ajalooliselt olemasolev tee, mis on kasutusel ka käesoleval ajal. Jäätmete käitlemiseks paigutatakse krundile konteiner olmejäätmete kogumiseks ning sõlmitakse vastav leping. Heitvee käitlemise lahendamine otsustatakse detailplaneerimise käigus kõige otstarbekamal viisil. Veevarustus lahendatakse olemasoleva šahtkaevuga või rajatakse puurkaev. Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus.
Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringulahenduse elluviimisel olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist.

Ranna või kalda eripära arvestav asustus

Ranna või kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeritaval ala on enne 1940. aastat olnud hoonestus. Juurdepääsuks planeeritavale hoonestusalale uut teed rajada pole tarvis, sest olemas on ajalooline juurdepääsutee. Kavandatavad hooned, üks elamu ja abihooned ning nende teenindamiseks vajalikud rajatised, paigutatakse olemasolevale õuealale. Ehitustegevusega on koormatud veel väike osa maast juurdepääsutee korrastamiseks. Elektrivõrku piirkonnas ei ole, selle planeerimine ei ole Kordoni detailplaneeringu ülesanne. Kavandatud tegevusega on tagatud ranna eripära säilimine. Üleujutuse esinemise ohtu maaüksusel ei ole. Seega ei ole üleujutusest tulenevat ohtu inimese tervisele, varale ja keskkonnale.

Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal

Planeeringuala asub Läänemere ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise tagamine ja kallasrajale juurdepääsu tagamine. Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.
Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate kohustuseks on veekogu rannad ja kaldad puhtana hoida, hooldada kallasrada ning tagada rajal inimestele vaba läbipääs.
Kordoni maaüksuse detailplaneeringuga ei kavandata avalikke juurdepääsuvõimalusi kallasrajale. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi veekaitsevööndisse ja seega ka mitte kallasrajale. Olemasolev ajalooline juurdepääsutee kulgeb piki mereranda ja sellel liiklemiseks piiranguid võrreldes olemasolevaga ei kavandata. Detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist, seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, millised võiks kallasrada kahjustada. Samuti ei muutu teiste isikute maaüksusel viibimise õigused võrreldes olemasolevaga.

Reljeef
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist.
Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa-alal ei asu siseveekogusid ka ei ole maa-alal esinenud üleujutusi. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurte ega äravedu, välja arvatud teede ja kommunikatsioonide rajamisega seonduvalt. Hoonestusalal on lubatud maapinna tasandamine hoonete ehitamise ja õuemaa tasandamise eesmärgil selleks ehitusprojektis ette nähtud ulatuses.
Reljeefist lähtuvaid takistusi ehituskeeluvööndi vähendamiseks ei ole.

Kõlvikute piirid
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kõlvikute piiridest.
Maakatastri andmetel on alal järgmised kõlvikud: 1,1 ha metsamaa ja 1,2 ha muu maa, 0,6 ha haritav maa. Planeeringuga määratakse olemasolevale ajaloolisele õuemaale elamumaa sihtotstarbega katastriüksus. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei ole ulatuslik ja tegemist ei ole ka Looduskaitseseaduse § 37 lõikes 3 toodud keelatud tegevusega rannal. Kokkuvõtvalt ei tulene maakasutuse sihtotstarbe muutmisest ranna- ja kalda kaitse-eesmärke kahjustavaid mõjusid.

Kinnisasjade piirid
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kinnisasjade piiridest.
Ehitamiseks valitakse ajalooliselt olnud hoonestusala. Arvestades kinnistute piiridega ning olemasoleva olukorraga on võimalik rajada sobilik elamuhoonestus.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.
Juurdepääs planeeritavale hoonestusalale ja seega ka kogu kinnistule on olemas mööda ajaloolist juurdepääsuteed. Elektrivõrku piirkonnas ei ole ja selle rajamist Kordoni planeeringuga ei kavandata.
Heitvee käitlemine lahendatakse detailplaneerimise käigus ning veevarustus olemasoleva šahtkaevu või uue rajatava puurkaevu baasil.

Väljakujunenud asustus
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda väljakujunenud asustusest.
Elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kavandatakse ajalooliselt olnud hoonestusalale. Seega detailplaneering arvestab enne 1940.a väljakujunenud hoonestust Merise külas.

Kuna algatatav detailplaneering on lähtuvalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev on Vallavolikogu seisukohal, et tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktist 1 ja § 33 lõigetest 3-4 tuleb detailplaneeringuga planeeritud tegevuste mõju olulisust hinnata. Kui mõju ei ole oluline puudub ka vajadus keskkonnamõjude strateegilise hindamise läbiviimiseks. Algatatav Kordoni maaüksuse detailplaneering ei kuulu KeHJS § 33 lg-s 1 toodud strateegiliste dokumentide nimekirja, mille puhul KSH oleks kohustuslik.

Toetudes olemasolevale infole saab väita, et alal kaitsealuseid taimeliike ei esine, nii ka olemasoleval, õuealal. Olemasolevale õuealale kavandatav elamuehitus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga. Metsamaa kõlvikut on 1,1 ha, kuhu ehitustegevust ei arendata.
Koorunõmme loodusalal kaitstavatest loodusdirektiivi elupaigatüüpidest asub maaüksusel ainult üheaastase taimestuga esmane rannavall (1210). Sellele alale võrreldes olemasolevaga mõju ei avaldata.
Maaüksuse Koorunõmme linnualal (ja ka hoiualal) kaitstavate linnuliikide teadaolevaid elupaiku ega ka selle vahetus läheduses ei leidu. Seetõttu ei saa kavandatavat tegevust selle asukohta ja ulatust (olemasolev õueala) arvestades lugeda linnuala kaitse-eesmärkide seisukohast olulise negatiivse mõjuga tegevuseks. Linnualal kaitstavate linnuliikide soodne seisund kavandatava tegevuse elluviimisel ei muutu.
Vallavolikogu hinnangul on Kordoni maaüksusel võimalik ühe elamuala arendamine ilma ülemäärase negatiivse keskkonnamõjuta. Kohapealset situatsiooni arvestades ei ole põhjendatuid takistusi elamuehituse keelamiseks. Vallavolikogu on seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga.
Kavandatava tegevusega ei kaasne vee, pinnase või õhu saastamist. Jäätmete ja heit- ja reovee käitlus lahendatakse projekteerimise käigus. Müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna osas olulisi muutusi ei toimu. Kaasnevad mõjud piirduvad planeeritava alaga. Nende kestus ei too kaasa olulist mõju. Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei avaldu.
Ettevõtlike ja maksujõuliste elanike (ka ajutise kohalolekuga) lisandumine parandab valla ja piirkonna sotsiaal-majanduslikku võimekust.

Looduskaitseseaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 21 lg 1 alusel on Koorunõmme hoiuala valitsejaks Keskkonnaamet. Vastavalt LKS § 32 lg 1 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. Loodusliku elupaiga seisund loetakse soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosimisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus (LKS § 3).
Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu menetlemine Merise küla Kordoni maaüksusel on võimalik. Kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ja rändlinnuliikide elupaiku ei kahjustata.

Eeltoodust tulenevalt, lähtudes KeHJS § 35 lg 1 on vallavolikogu seisukohal, et algatatavale Kordoni maaüksuse detailplaneeringule ei ole vaja läbi viia KSH-d.
Mustjala Vallavolikogu, lähtudes Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2, mille kohaselt tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve, on seisukohal, et algatatav detailplaneering ei ole aluseks tegevustele, mis avaldaks Natura 2000 võrgustiku alale kahjulikku mõju. Maaalal on ajalooliselt ja kultuuriliselt asunud rannaküla. Elamuehitusega ei ületata eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seada ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Algatamisel eesmärkideks seatud lahendusteni jõudmine või mittejõudmine selgub detailplaneeringu menetlemise käigus. Detailplaneering koostatakse koostöös Keskkonnaameti, kui kaitseala valitsejaga.
Enne 1940. a eksisteerinud talukohtade taastamine, sealhulgas rannal ja kaitsealadel, on üldplaneeringuga aktsepteeritud tegevus, mille käigus toimub endiste hoonestusala kasutusele võtmine 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.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 3 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Lg 4 p 2 esitab kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt, kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Seega on vastavalt looduskaitseseadusele tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2; Planeerimisseaduse § 128 lg 1, lg 6, lg 7, lg 8, § 131 lg 1, lg 2; Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikest 3, § 33 lg 3; Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011.a otsusest nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine ja Keskkonnaameti ..... kirjast nr ..... ning maaomaniku taotlusest:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Merise küla Kordoni detailplaneering. Kinnistu, reg osa nr 199734, katastritunnus 48301:001:0106, pindala 2,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa. Eesmärgiks on elamule ja abihoonetele hoonestusala ja projekteerimistingimuste määramine, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine. Vajalikele kommunikatsioonidele nende rajamiseks asukoha ja tingimuste määramine. Hoonestusalale on lubatud püstitada üks kuni 1,5 korruseline (katusekorrusega) elamu ja selle juurde kuni kolm ühekorruselist abihoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 210 m^2; suurim lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast elamul kuni 7,0 m ja kõrvalhoonetel kuni 5,0 meetrit. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Planeeringuala pindala 2,9 ha.
2. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kuna algatatav detailplaneering ei ole aluseks tegevustele, mis avaldaks Natura 2000 võrgustiku alale ja Koorunõmme hoiualale kahjulikku mõju.

3. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda alates ..... 2016 Mustjala valla kodulehel, aadressil http://www.mustjala.ee/index.php?sisu=valitsus&teema=planeeringud2 ja Mustjala vallavalitsuses, aadressil Alevi tn 13, Mustjala küla, Mustjala vald, Saare maakond.

4. Kohustada Vallavalitsust:
   4.1 sõlmida huvitatud isikuga leping planeeringu koostamise rahastamiseks maaomaniku poolt;

4.2 vormistama lähteseisukohad vallavanema ja kinnisasja omaniku või tema poolt selleks volitatud isiku vahelise kokkuleppena;
4.3 informeerima maavanemat detailplaneeringu algatamisest ja Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest, 4.4
4.4 avaldama ja edastama teated detailplaneeringu algatamise kohta planeerimisseaduses sätestatud ajal planeerimisseaduses sätestatud isikutele.

5. Detailplaneeringu kooskõlastatud materjalid esitada kinnisasja omaniku või tema poolt selleks volitatud isiku poolt Mustjala Vallavalitsusele seadusjärgseks menetlemiseks ja detailplaneeringu kehtestamiseks viies eksemplaris, millest üks CD-l.
6. Käesolev otsus jõustub selle teatavakstegemisest.
7. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pärnu kohtumaja, Pärnu Rüütli 19).

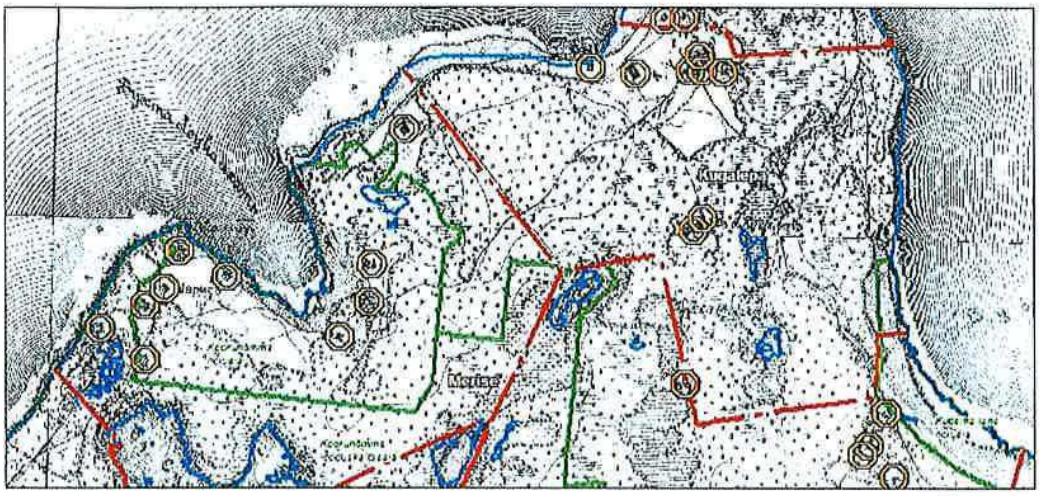
Malve Kolli
Vallavolikogu esimees

Koostaja:
Ilmar Pungar
maanõunik

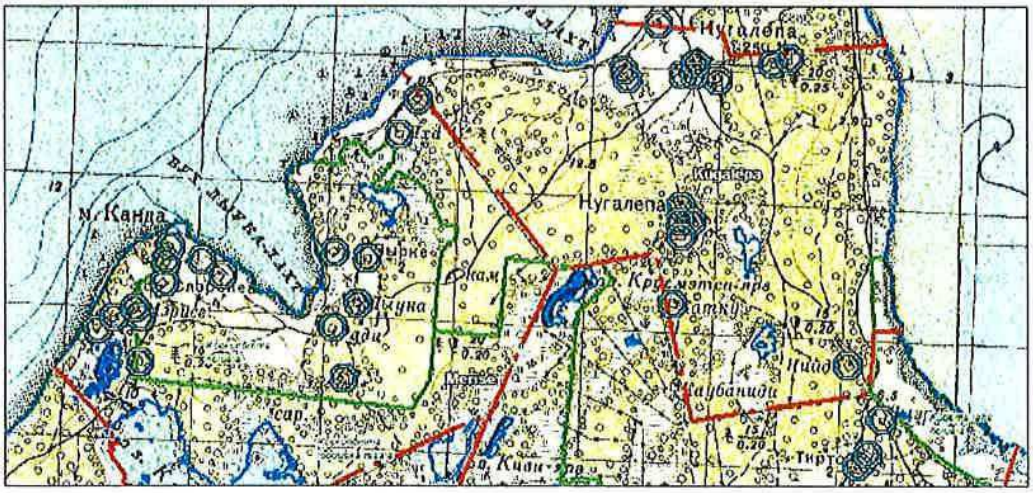
LISA 8

Näide ajaloolistest talukohtadest rannal Merise ja Kugalepa külas

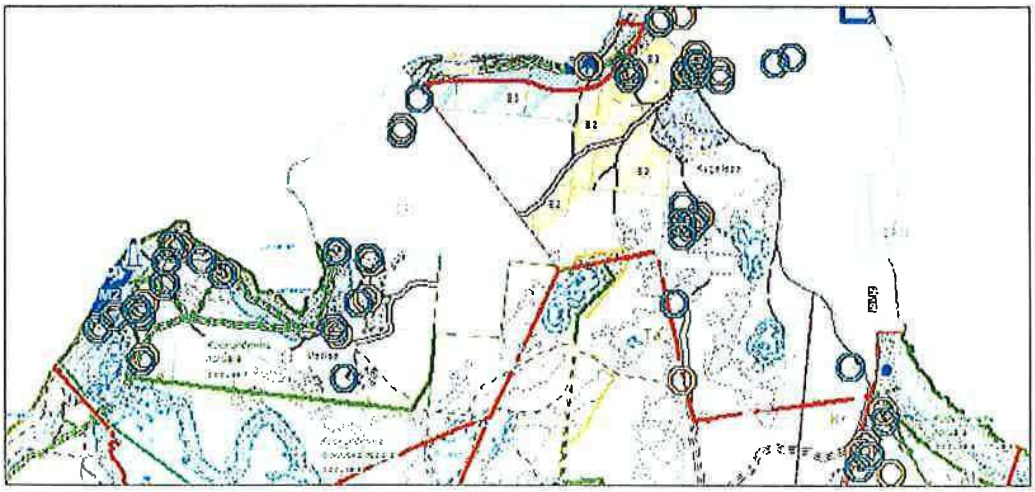
A.



B.



C.



Joonis. Ajaloolised talukohad Merise ja Kugalepa külas: A. verstasel kaardil (1891 – 1913.a); B. topokaardil (1945 – 1952); C. üldplaneeringu kaardil

KESKKONNAAMET

Kalle Kolter
vallavanem
Mustjala Vallavalitsus
vald@mustjala.ee

Teie 22.11.2016 nr 7-1.2/543

Meie 14.12.2016 nr 6-5/16/320-2

Seisukoht Merise küla Kordoni maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta

Austatud Kalle Kolter

Küsisite keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 tulenevalt Keskkonnaameti seisukohta Merise küla Kordoni maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Esitasite selleks Merise küla Kordoni detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsuse eelnõu (edaspidi nimetatud *eelnõu*).

Detailplaneeringu ala asub Saare maakonnas Mustjala vallas Merise külas ja hõlmab Kordoni maaüksust (katastriüksuse tunnus 48301:001:0106, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.9 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks on Kordoni maaüksusele elamuehituseks krundi moodustamine, hoonestusala planeerimine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarvete määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee asukoha määramine. Maaüksus on ajalooliselt olnud hoonestatud, käesoleval hetkel on ajaloolisse asukohta rajatud suvila, uus hoonestus planeeritakse selle õuealale u 100 m kaugusele mererannast. Tegemist on Mustjala valla Külade üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 mõistes, sest detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Kordoni maaüksus asub tervikuna Koorunõmme hoiualal, mis on moodustatud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 vastu võetud määruse „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga. Piirkond kuulub ühtlasi ka Natura 2000 alade võrgustikku Koorunõmme loodus- ja linnualana (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 vastu võetud määrus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“).

Maaüksusel on registreeritud nimetatud hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärgiks seatud kooslused esmased rannavallid (1210), püsitaimestuga kivirannad (1220) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*; esmatähtis). Eelnõus on nimetatud, et maaüksusel asub Koorunõmme loodusalal kaitstavatest loodusdirektiivi elupaigatüüpidest ainult üheaastase taimestuga esmane rannavall (1210), Keskkonnaamet palub vastavat osa eelnõus korrigeerida. Planeeritaval hoonestataval alal eelpool nimetatud kaitstavaid kooslusi ei esine. Kaitsealuste taime- ja loomaliikide elupaiku ja kasvukohti maaüksusel Keskkonnaametile teadaolevalt ei esine.

Tegevused hoiualadel on reguleeritud looduskaitseseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) §-des 14, 32 ja 33. Ehitustegevus hoiualadel tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, sealjuures on Keskkonnaameti kooskõlastus vajalik ka detailplaneeringu koostamiseks (planeerimisseaduse § 133 lg 1 ja § 127 lg 1) ja kehtestamiseks (LKS § 14 lg 1 p 5). Lisaks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks LKS § 40 lg 4 alusel.

Hoiualadele ehitamise osas lähtub Keskkonnaamet hoiuala kaitse-eesmärkideks nimetatud koosluste levikualast. Üldine põhimõte on see, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks nimetatud elupaigatüüpidel tulenevalt LKS § 32 lõikest 2, mis sätestab, et hoiualal on 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.

Lähtudes eeltoodust peab Keskkonnaamet ehitustegevust Kordoni maaüksusel oleval õuealal tulenevalt Koorunõmme hoiuala kaitse-eesmärkidest võimalikuks, sest seal ei ole registreeritud kaitstavaid koosluseid ega liike. See ala on õuealana kantud ka põhikaardile. Sellele alale uue hoonestuse rajamine Koorunõmme hoiuala ja samanimeliste loodus- ja linnuala kaitse-eesmärke eeldatavalt ei kahjusta.

Lähtudes Kordoni maaüksusele planeeritavast elamust, alal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest, koostatud eelhinnangust ja eeldatavatest keskkonnamõjudest, leiab Keskkonnaamet, et Kordoni maaüksuse detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Lõpliku kaalutletud otsuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta teeb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 34 lg 2 alusel strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja. Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata KeHJS § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse otsusele asjakohane põhjendus vastavalt KeHJS § 35 lg 3.

Selgitusena lisame veel, et käesoleval hetkel ja detailplaneeringu kooskõlastamise etapis ei võta Keskkonnaamet seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas. Eelpool esitatud seisukoht, et ehitustegevus maaüksusel on võimalik tulenevalt hoiuala kaitsekorrast ja et KSH algatamine ei ole vajalik, ei tähenda automaatselt, et kavandatud tegevusel puuduksid negatiivsed mõjud ranna kaitse-eesmärkidele ja ehituskeeluvööndi vähendamine on kindlasti võimalik. Ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutlusotsus LKS § 40 lg 1 alusel vastu võetud detailplaneeringu alusel. LKS § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna või kalda kaitse eesmärk on 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 (LKS § 34).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Kätlin Kallas 452 7761
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee

Allar Liiv 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee

Meie Maa
KOLMAPÄEV,
1. veebruar 2017

NIMEPÄEV: BIRGIT, BIRGITTA, BIRGOT, BIRJE, BRIGITTA, BRITA, GITA, PIRET, PIRETA, PIRGIT, PIRJA, PIRJE

ILMSAARTEL

KOLMAPÄEVAL, 1. veebruaril on enamasti pilves ilm. Kohati sajab kerget lund ja lörtsi, suurem on võimalus rannikul. Puhub läänekaare tuul 3-9 m/s. Õhutemperatuur on päeval +1...+2 °C, öösel -1...0°C. Päike tõuseb Kuressaares 8.34 ja loojub 16.54.

NELJAPÄEVAL, 2. veebruaril pilves selgimistega olulise saju ilm. Puhub lõunakaare tuul 3-9 m Õhutemperatuur on päeval -2...0 °C, Päike tõuseb Kuressaares 8.32 ja l

Hea Kuressaare ja Aste kortermaja elanik!

kergliiklusteel paiknevad valgustid. FOTO: Vahur Vooland

MUSTJALA VALD

Vallavolikogu on 27. jaanuaril 2017 vastu võtnud otsuse nr 1 **Merise küla Kordoni detailplaneeringu** algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise mittealgatamine.

Algatatud on Merise küla Kordoni detailplaneering. Merise küla Kordoni kinnistu, reg osa nr 199734, katastritunnus 48301:001:0106, pindala on 2,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa. Eesmärgiks on elamule ja abihoonetele hoonestusala ja projekteerimistingimuste määramine, katastriüksuse jagamine elamumaaks ja maatulundusmaaks. Elamumaale vajalikele kommunikatsioonidele nende rajamiseks asukoha ja tingimuste määramine. Elamumaale (hoonestusalale) planeeritakse üks kuni 1,5 korruseline (katusekorrusega) elamu ja selle juurde kuni kolm ühekorruselist abihoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 210 m²; suurim lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast elamul kuni 7,0 m ja kõrvalhoonetel kuni 5,0 meetrit. Detailplaneering on lähtuvalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev. Planeeringuala pindala 2,9 ha.

Otsustatud on mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kuna algatatav detailplaneering ei ole aluseks tegevustele, mis avaldaks Natura 2000 võrgustiku alale ja Koorunõmme hoiualale kahjulikku mõju (keskkonnaameti 14.12.2016 kiri nr 6-5/16/320-2).

Avaüritus peeti Ecuadori pealinnas Quitos 12. jaanuaril ning 16. jaanuaril alustati fil-

Telekavõit

Saaremaa tarbijate ühistu töötaja **Liis Lepik** Salme A&O kauplusest võitis Coopi esimesel oma töötajate loosimisel 40-tollise Ultra HD Samsungi teleri.

Liisi sõnul oli ta viis päeva enne rõõmusõnumi kuulmist oma tuppa just uue sinise ekraani soetanud, ent see asjaolu tema rõõmu ei pisendanud.

"Mu elu esimene võit!" ütles ta naerdes ning lisas, et ehk tuleb nüüd rohkem ka lotoõnne proovida. "Pealegi, nii suurt pole meil kunagi olnud!"

Töötajate tunnustuseks

Lepiku talus loetleti eile kokku kaheksa telepurki ja ootamatust kingitusest tundis samaväärset rõõmu ka Liisi ema Marju Lepik. "Mul on kolm tütart ja kolm lapselast, üks peatselt lisandumas," naeris ta. "Kui kõik siin korraga kokku saavad, käib programmivalikul alatasa võitlus. Nüüd peaks vahest küll hakkama

Väljavõtte tegija: ILMAR PUNGAR
Asutus: Mustjala Vallavalitsus
Kuupäev: 17.11.2016 12:21:51

Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Uus registriosa number	199734
Kinnistu nimi	KORDONI
Korteri nr	
Õigsuse märge	**Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 16.04.2007**
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 11.04.2013

I jagu — KINNISTU KOOSSEIS

Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	48301:001:0106	maatulundusmaa, Mustjala vald, Merise küla, Kordoni.	2,9 ha	Registriosa avamisel Mustjala Vallavalitsuse 12.06.1997 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.09.1997; ümber kirjutatud 25.05.2002. Kinnistussekretär A. Teär	kehtiv

II jagu — OMANIK

Kande number	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Saima Põld (sünd. 16.05.1938)	Mustjala Vallavalitsuse 12.06.1997 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.09.1997; ümber kirjutatud 25.05.2002. Kinnistussekretär A. Teär	kustutatud
2	Toivo Loodus (isikukood 35708010015)	10.09.1997 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.09.1997; ümber kirjutatud 25.05.2002. Kinnistussekretär A. Teär	kehtiv

III jagu — KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Kinnistu on koormatud looduskaitseseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks. 3.11.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.11.2011. Kohtunikuabi Katrin Kokk		kehtiv

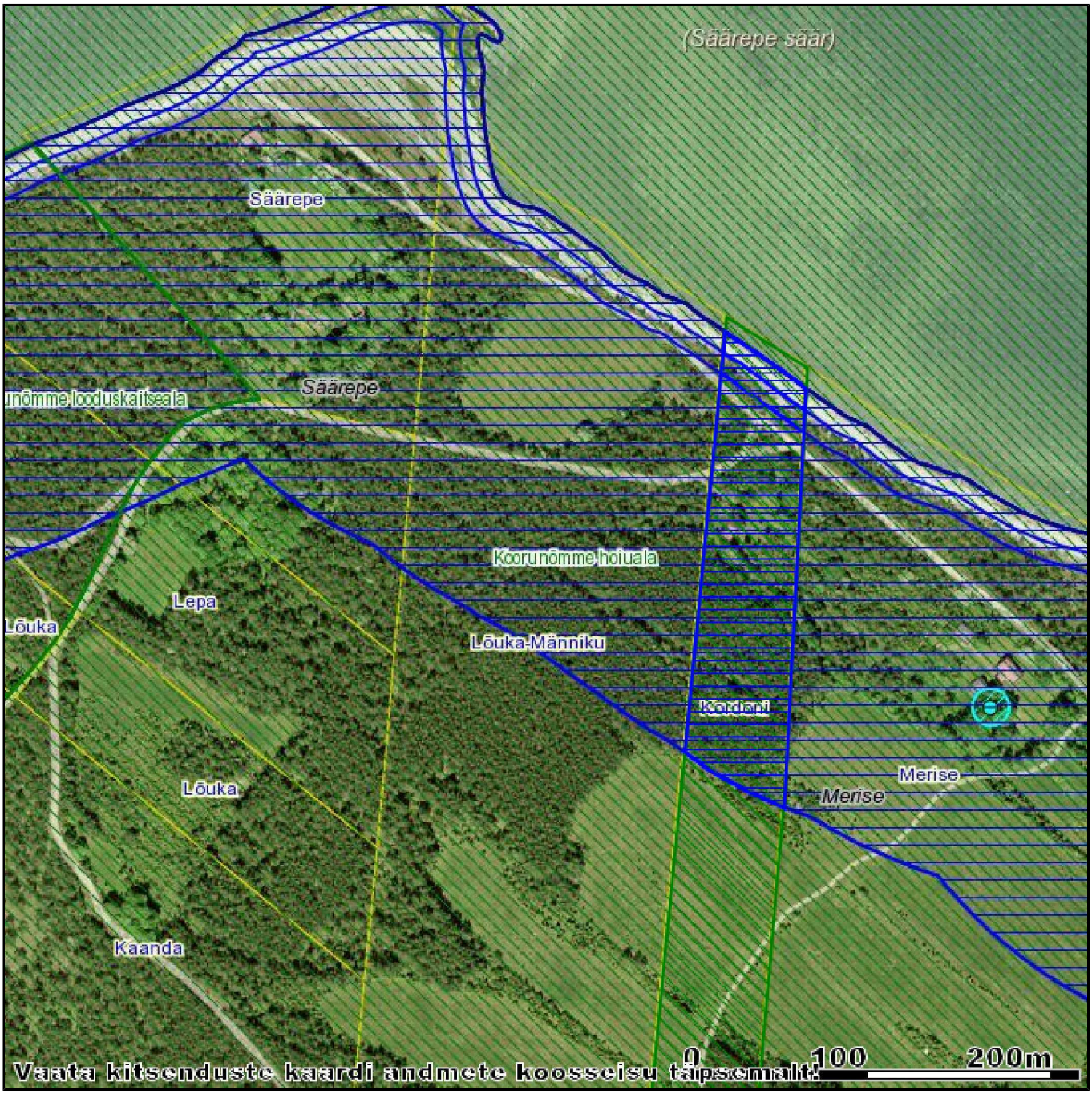
IV jagu — HÜPOTEEGID

Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Maakatastri kitsenduste väljavõte

Vastavalt looduskaitseseaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6485894, Y = 392202



X = 6485310, Y = 391617

M 1:3251

Maa-amet 2016. Kõik õigused kaitstud.

Maakond	Saare maakond
Omavalitsus	Mustjala vald
Asustusüksus	Merise küla
Lähiaadress	Kordoni
Tunnus	48301:001:0106
Registreerimise aeg	23.mai 1997. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	2.9 ha
Haritav maa	0.6 ha
Metsamaa	1.1 ha
Muu maa	1.2 ha
Registriosa	199734/1997
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Pärnu Maakohtu Saare kinnistusjaoskond
Mõõdistamisviis	konverteeritud, aerofotogeodeetiline
Hinnatsoon	H0483006 100%
Viljakustsoon	V0483003 100%

Maa-amet 2016. Kõik õigused kaitstud.

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		11755.5
Ranna või kalda veekaitsevöönd	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		1085.1
Hoiuala	Hoiuala	KLO2000315	Koorunõmme hoiuala	26554.4
Ranna või kalda piiranguvöönd	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		11755.5
Veekogu kallasrada	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		539

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	483_1427		Eesti Põhikaart	23.jaanuar 2015. a.	4	54
Hoiuala	KLO2000315	Koorunõmme hoiuala	Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu	03.juuli 2012. a.	4	26554

Maa-amet 2016. Kõik õigused kaitstud.

Ehitisregistri andmestik seisuga: 27.07.2016 12:11

Omandi liik

Omandi liik kinnisasi

Ehitise koordinaadid

X	Y	X	Y	X	Y
1. 6485612.08	392006.49	2. 6485608.18	392003.70	3. 6485604.44	392008.95
4. 6485610.12	392013.01	5. 6485611.12	392013.72	6. 6485614.86	392008.48
7. 6485612.08	392006.49				

Ehitise üldandmed

Ehitisregistri kood	**120754162**
Ehitise liik	**hoone**
Ehitise nimetus	**suvemaja**
Peamine kasutamise otstarve	**11103 Suvila, aiamaja**
Ehitise koha-aadress	**Saare maakond, Mustjala vald, Merise küla, Kordoni**
Seisund	**kasutusel**
Ehitise nimetus	**suvemaja**

Ehitise tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m²)	24
Maapealsete korruste arv	1
Kõrgus (m)	2,7
Pikkus (m)	6,6
Laius (m)	3,7
Suletud netopind (m²)	22
Köetav pind (m²)	22
Maht (m³)	60

Kasutamise otstarve ja pinnad

Kood	Kasutamise otstarve	Eluruumide pind (m²)	Mitteeluruumide pind (m²)
11103	Suvila, aiamaja	24	
KOKKU (m²)		**24**	

Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
48301:001:0106	Saare maakond, Mustjala vald, Merise küla, Kordoni

Ruumikujud

Jrk	Nähtus	Ruumikuju üldnimetus	Aadress
1	hoone	suvemaja	Saare maakond, Mustjala vald, Merise küla, Kordoni

Allkiri _____

Ruumikuju nr
1

Üld andmed

Ruumikuju kood	120754162
Ruumikuju nimetus	suvemaja
Nähtus	HOONE

ADS andmed

ADS-OID	EE03462236
ADS vers.id	7045896
ADS liik	EE

Geomeetria

Ruumikuju tüüp	pind
Geomeetria moodustusviis	kaardistatud

Konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	betoontalad
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	puit
Välisseina välisviimistluse materjal	puit (vooder)
Välisseina liik	laudis
Katuste ja katuselagede kandva osa materjal	puit
Vahelagede kandva osa materjal	puit
Katusekatte materjal	plaatmaterjal (seal hulgas tsementkiudplaat)

Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalisatsiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallikas	ahi, kamin, pliit
Energiaallikas	puudub
Ventilatsiooni liik	puudub
Jahutussüsteemi liik	puudub

Allkiri _____

Võrgu- või mahutigaasi olemasolu puudub

Eluruumi andmed

Eluruumi nr	Eluruumi sissepääsu korrus	Eluruumi tubade arv	Eluruumi pind (m²)	Eluruumi kõetav pind (m²)	Eluruumi köökide arv	Eluruumi avatud köökide arv	Eluruumi rõdude ja lodžade pind (m²)
	Gaasipaigaldise olemasolu	Pesemisvõimalus	Tualett	Soojusvarustuse liik	Soojusallikas	Energiaallikas	Aadress
	1	1	22	22	1		
	puudub	puudub	puudub	kohtküte	ahi, kamin, pliit	puudub	

Kokku eluruumide pind (m²) **22**

Kokku eluruume **1**

Allkiri _____

ÄRAKIRI

MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala 27. jaanuaril 2017 nr 1

Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise mittealgatamine

Merise küla Kordoni kinnistu, reg osa nr 199734, katastritunnus 48301:001:0106, pindala 2,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, aadress Merise küla Kordoni on Toivo Looduse omandis.
Maaüksus asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011.a vastu võtnud otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine.
Üldplaneeringu kehtestamisel on otsustatud, et valla ruumilise arengu suunamisel peetakse oluliseks traditsioonilise külastruktuuri säilimist. Vastavalt planeerimisseadusele tuleb planeeringu koostamisel arvestada tasakaalustatult kolme keskkonna - majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna arengu üheks eelduseks on külaelu edendamine. Ühtlasi vajavad inimese ja looduse koosmõjus välja kujunenud maastikud järjepidevat hoolt, et säiliks maastikuline ja sealhulgas bioloogiline mitmekesisus.
Tuginedes eeltoodule ja arvestades nii Mustjala valla ajaloolise asustuse kujunemise eripära (sh rannakülad. *Näide ajaloolistest talukohtadest rannal Merise ja Kugalepa külas, üldplaneeringu lisa 8*) kui ka looduslikke tingimusi, on käesoleva üldplaneeringu koostamisel aluseks seisukoht, et looduskaitse ja loodushoidliku inimtegevuse täielik vastandamine ei toeta valla tasakaalustatud arengut. Käesoleva üldplaneeringuga sätestatakse, 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.
Enne 1940. a. olnud talukohtade puhul, mis jäävad kaasajal kaitse- või hoiualadele, tuleb talukoha taastamise ja ehitustegevuse soovi puhul teha koostööd kaitseala valitsejaga. Ajaloolise talukoha taastamise soovi ei peaks tõlgendama kui tegevust, mis on automaatselt ja tingimusteta keelatud. Kordoni maaüksusel asusid aastani 1920 Vene piirivalvekordoni hooned: peahoone, keldri ja kõrge mantelkorstnaga, tallid, kaev.
Merise küla Kordoni kinnistu omanik on esitanud taotluse maaüksusel detailplaneeringu algatamiseks.
Detailplaneeringu eesmärgiks on Merise küla Kordoni kinnistu, reg osa nr 199734, maaüksusele, katastritunnus 48301:001:0106, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2,9 ha, aadress Merise küla Kordoni, elamuehituseks krundi moodustamine, hoonestusalale ühekorruselise (võib olla katusekorrusega) elamu ja abihoonete püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine, sihtotstarvete määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee asukoha määramine. Planeeringuala suurus 2,9 ha.
Maaüksusel asunud hoonestusalale on möödunud sajandi üheksakümnendate aastate keskpaigas ehitatud suvila, ehitisregistri kood 120754162. Suvila on püstitatud 200 meetrisele ehituskeeluvööndile, mille vähendamiseks pole luba. Maaüksusel asub enne 1920 a olnud Vene piirivalvekordoniaegne šahtkaev. Elektrivarustust ja kanalisatsiooni maaüksustel ei asu. Juurdepääsutee on ajalooliselt olemasolev eratee.
Maaüksus asub täielikult Koorunõmme hoiualal. Koorunõmme hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156 "Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" muutmine". Hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – üheaastase taimestuga esmaste rannavallide (1210), püsi-taimestuga kivirandade (1220), rannaniitude (1630*), metsastunud luidete (2180), vähe- kuni kesktoiteliste kalgiveeliste järvede (3140),kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), läänemõõkrohuga lubjarikaste madalsoode (7210*), liigirikaste madalsoode (7230),

allikate ja allikasoode (7160), vanade loodusmetsade (9010*), oosidel ja moreeenikuhjatistel kasvavate okasmetsade (9060) kaitse ning II lisas nimetatud liikide – kauni kuldkinga (Cypripedium calceolus) ja soohiilaka (Liparis loeselii) elupaikade kaitse, samuti Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Kordoni maaüksus asub ühtlasi Koorunõmme linnu- ja loodusalal, mis kuuluvad Euroopa Komisjonile esitatud Natura 2000 alade võrgustikku.
Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine: a) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; b) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine; c) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.
Vallavolikogu on seisukohal, et Kordoni detailplaneeringu eesmärkide kavandamine ja rakendamine ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine planeerimisseaduse mõistes. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, hoonestuse kõrguspiirangu ületamist krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist ei toimu. Ei toimu ka muud olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Siiski on tegemist kehtestatud üldplaneeringu muutmisega Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses, mille alusel tuleb ehituskeeluvööndi vähendamiseks kohalikul omavalitsusel Keskkonnaametile esitada taotlus ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 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. Kaalutlused on alljärgnevad:
Taimestik ja looduskooslused
Planeeringulahendus ei ohusta rannal kasvavate looduskoosluste säilimist, kuna hoonestamine toimub olemasoleval õuealal, kus kaitstavaid taimeliike ei esine. Planeeritav hoonestusala asub ca 100 meetri kaugusel mererannast. Juurdepääsutee on ajalooliselt olemas ja uue rajamiseks puudub vajadus.
Rannaala on kivine ja lindude pesitsemispaiku teadaolevalt ei esine. Planeeritud tegevus ei mõjuta Koorunõmme hoiuala kaitse-eesmärkides nimetatud elupaigatüüpe ega rändlinnuliikide elupaiku, kuna alal neid ei asu.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju
Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Kordoni maaüksusel on ajalooliselt asunud hoonestus. Käesoleval ajal asub ajaloolisel õuealal suvemaja. Juurdepääsutee on ajalooliselt olemasolev tee, mis on kasutusel ka käesoleval ajal. Jäätmete käitlemiseks paigutatakse krundile konteiner olmejäätmete kogumiseks ning sõlmitakse vastav leping. Heitvee käitlemise lahendamine otsustatakse detailplaneerimise käigus kõige otstarbekamal viisil. Veevarustus lahendatakse olemasoleva šahtkaevuga või rajatakse puurkaev. Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus.
Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringulahenduse elluviimisel olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist.

Ranna või kalda eripära arvestav asustus
Ranna või kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeritaval ala on enne 1940. aastat olnud hoonestus. Juurdepääsuks planeeritavale hoonestusalale uut teed rajada pole tarvis, sest olemas on ajalooline juurdepääsutee. Kavandatavad hooned, üks elamu ja abihooned ning nende teenindamiseks vajalikud rajatised, paigutatakse olemasolevale õuealale. Ehitustegevusega on koormatud veel väike osa maast juurdepääsutee korrastamiseks. Elektrivõrku piirkonnas ei ole, selle planeerimine ei ole Kordoni detailplaneeringu ülesanne. Kavandatud tegevusega on tagatud ranna eripära säilimine. Üleujutuse esinemise ohtu maaüksusel ei ole. Seega ei ole üleujutusest tulenevat ohtu inimese tervisele, varale ja keskkonnale.

Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal
Planeeringuala asub Läänemere ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise tagamine ja kallasrajale juurdepääsu tagamine. Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.
Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate kohustuseks on veekogu rannad ja kaldad

ÄRAKIRI

puhtana hoida, hooldada kallasrada ning tagada rajal inimestele vaba läbipääs.
Kordoni maaüksuse detailplaneeringuga ei kavandata avalikke juurdepääsuvõimalusi kallasrajale. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi veekaitsevööndisse ja seega ka mitte kallasrajale. Olemasolev ajalooline juurdepääsutee kulgeb piki mereranda ja sellel liiklemiseks piiranguid võrreldes olemasolevaga ei kavandata. Detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist, seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, millised võiks kallasrada kahjustada. Samuti ei muutu teiste isikute maaüksusel viibimise õigused võrreldes olemasolevaga.

Reljeef
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist.
Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa-alal ei asu siseveekogusid ka ei ole maa-alal esinenud üleujutusi. Planeeringualale ei ole kavandatud pinnase juurte ega äravedu, välja arvatud teede ja kommunikatsioonide rajamisega seonduvalt. Hoonestusalal on lubatud maapinna tasandamine hoonete ehitamise ja õuemaa tasandamise eesmärgil selleks ehitusprojektis ette nähtud ulatuses.
Reljeefist lähtuvaid takistusi ehituskeeluvööndi vähendamiseks ei ole.

Kõlvikute piirid
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kõlvikute piiridest.
Maakatastri andmetel on alal järgmised kõlvikud: 1,1 ha metsamaa ja 1,2 ha muu maa, 0,6 ha haritav maa. Planeeringuga määratakse olemasolevale ajaloolisele õuemaale elamumaa sihtotstarbega katastriüksus. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei ole ulatuslik ja tegemist ei ole ka Looduskaitseseaduse § 37 lõikes 3 toodud keelatud tegevusega rannal. Kokkuvõtvalt ei tulene maakasutuse sihtotstarbe muutmisest ranna- ja kalda kaitse-eesmärke kahjustavaid mõjusid.

Kinnisasjade piirid
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kinnisasjade piiridest.
Ehitamiseks valitakse ajalooliselt olnud hoonestusala. Arvestades kinnistute piiridega ning olemasoleva olukorraga on võimalik rajada sobilik elamuhoonestus.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.
Juurdepääs planeeritavale hoonestusalale ja seega ka kogu kinnistule on olemas mööda ajaloolist juurdepääsuteed. Elektrivõrku piirkonnas ei ole ja selle rajamist Kordoni planeeringuga ei kavandata.
Heitvee käitlemine lahendatakse detailplaneerimise käigus ning veevarustus olemasoleva šahtkaevu või uue rajatava puurkaevu baasil.

Väljakujunenud asustus
LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda väljakujunenud asustusest.
Elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kavandatakse ajalooliselt olnud hoonestusalale. Seega detailplaneering arvestab enne 1940.a väljakujunenud hoonestust Merise külas.

Kuna algatatav detailplaneering on lähtuvalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev on Vallavolikogu seisukohal, et tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktist 1 ja § 33 lõigetest 3-4 tuleb detailplaneeringuga planeeritud tegevuste mõju olulisust hinnata. Kui mõju ei ole oluline puudub ka vajadus keskkonnamõjude strateegilise hindamise läbiviimiseks. Algatatav Kordoni maaüksuse detailplaneering ei kuulu KeHJS § 33 lg-s 1 toodud strateegiliste dokumentide nimekirja, mille puhul KSH oleks kohustuslik.

Vallavolikogu hinnangul on Kordoni maaüksusel võimalik ühe elamuala arendamine ilma ülemäärase negatiivse keskkonnamõjuta. Kohapealset situatsiooni arvestades ei ole põhjendatuid takistusi elamuehituse keelamiseks. Vallavolikogu on seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga.
Kavandatava tegevusega ei kaasne vee, pinnase või õhu saastamist. Jäätmete ja heit- ja reovee käitlus lahendatakse projekteerimise käigus. Müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna osas olulisi muutusi ei toimu. Kaasnevad mõjud piirduvad planeeritava alaga. Nende kestus ei too kaasa olulist mõju. Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei avaldu.
Ettevõtlike ja maksujõuliste elanike (ka ajutise kohalolekuga) lisandumine parandab valla ja piirkonna

sotsiaal-majanduslikku võimekust.
Looduskaitseseaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 21 lg 1 alusel on Koorunõmme hoiuala valitsejaks Keskkonnaamet. Vastavalt LKS § 32 lg 1 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. Loodusliku elupaiga seisund loetakse soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosimisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus (LKS § 3).

Mustjala Vallavolikogu, lähtudes Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2, mille kohaselt tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve, on seisukohal, et algatatav detailplaneering ei ole aluseks tegevustele, mis avaldaks Natura 2000 võrgustiku alale kahjulikku mõju. Maaalal on ajalooliselt ja kultuuriliselt asunud rannaküla. Elamuehitusega ei ületata eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seada ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Algatamisel eesmärkideks seatud lahendusteni jõudmine või mittejõudmine selgub detailplaneeringu menetlemise käigus. Detailplaneering koostatakse koostöös Keskkonnaameti, kui kaitseala valitsejaga.
Enne 1940. a eksisteerinud talukohtade taastamine, sealhulgas rannal ja kaitsealadel, on üldplaneeringuga aktsepteeritud tegevus, mille käigus toimub endiste hoonestusala kasutusele võtmine 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.

Vallavalitsus on 22.11.2016 kirjaga nr 7-1.2/ 543 edastanud vallavolikogu otsuse eelnõu ja küsinud Keskkonnaameti seisukohta Merise küla Kordoni detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsuse eelnõu kohta.
Keskkonnaamet on 14.12.2016 vastuskirjaga nr 6-5/16/320-2 andnud seisukoha, et Kordoni maaüksus asub tervikuna Koorunõmme hoiualal, mis on moodustatud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 vastu võetud määruse „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga. Piirkond kuulub ühtlasi ka Natura 2000 alade võrgustikku Koorunõmme loodus- ja linnualana (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 vastu võetud määrus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri"). Maaüksusel on registreeritud nimetatud hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärgiks seatud kooslused esmased rannavallid (1210), püsitaimestuga kivirannad (1220) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*; esmatähtis). Planeeritaval hoonestataval alal eelpool nimetatud kaitstavaid koosluseid ei esine. Kaitsealuste taime- ja loomaliikide elupaiku ja kasvukohti maaüksusel Keskkonnaametile teadaolevalt ei esine.
Keskkonnaamet peab ehitustegevust Kordoni maaüksusel oleval õuealal tulenevalt Koorunõmme hoiuala kaitse-eesmärkidest võimalikuks, sest seal ei ole registreeritud kaitstavaid koosluseid ega liike. See ala on õuealana kantud ka põhikaardile. Sellele alale uue hoonestuse rajamine Koorunõmme hoiuala ja samanimeliste loodus- ja linnuala kaitse-eesmärke eeldatavalt ei kahjusta.
Lähtudes Kordoni maaüksusele planeeritavast elamust, alal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest, koostatud eelhinnangust ja eeldatavatest keskkonnamõjudest, leiab Keskkonnaamet, et Kordoni maaüksuse detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Arvestades eelpooltoodut on vallavolikogu seisukohal, et Kordoni maaüksuse Koorunõmme linnualal (ja ka hoiualal) ega ka selle vahetus läheduses ei leidu kaitstavate linnuliikide teadaolevaid elupaiku. Seetõttu ei saa kavandatavat tegevust selle asukohta ja ulatust (olemasolev õueala) arvestades lugeda linnuala kaitse-eesmärkide seisukohast olulise negatiivse mõjuga tegevuseks. Linnualal kaitstavate linnuliikide soodne seisund kavandatava tegevuse elluviimisel ei muutu.
Eeltoodust tulenevalt, lähtudes KeHJS § 35 lg 1 on vallavolikogu seisukohal, et algatatavale Kordoni maaüksuse detailplaneeringule ei ole vaja läbi viia KSH-d. Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu menetlemine Merise küla Kordoni maaüksusel on võimalik. Kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ja rändlinnuliikide elupaiku ei kahjustata.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 3 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Lähtuvalt sama paragrahvi lg 4 p 2 esitab kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt,

kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Seega on vastavalt looduskaitseseadusele tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2; Planeerimisseaduse § 128 lg 1, lg 6, lg 7, lg 8, § 131 lg 1, lg 2; Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikest 3, § 33 lg 3; Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011.a otsusest nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine ja Keskkonnaameti 14.12.2016 kirjast nr 6-5/16/320-2 ning maaomaniku taotlusest:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Algatada Merise küla Kordoni detailplaneering. Merise küla Kordoni kinnistu, reg osa nr 199734, katastritunnus 48301:001:0106, pindala 2,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa. Eesmärgiks on elamule ja abihoonetele hoonestusala ja projekteerimistingimuste määramine, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine. Vajalikele kommunikatsioonidele nende rajamiseks asukoha ja tingimuste määramine. Hoonestusalale on lubatud püstitada üks kuni 1,5 korruseline (katusekorrusega) elamu ja selle juurde kuni kolm ühekorruselist abihoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 210 m^2; suurim lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast elamul kuni 7,0 m ja kõrvalhoonetel kuni 5,0 meetrit. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Planeeringuala pindala 2,9 ha.

2. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kuna algatatav detailplaneering ei ole aluseks tegevustele, mis avaldaks Natura 2000 võrgustiku alale ja Koorunõmme hoiualale kahjulikku mõju.

3. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega 03.02.2017 Mustjala valla kodulehel, aadressil http://www.mustjala.ee/index.php?sisu=valitsus&teema=planeeringud2 ja Mustjala vallavalitsuses, aadressil Alevi tn 13, Mustjala küla, Mustjala vald, Saare maakond.

4. Kohustada Vallavalitsust:

4.1 sõlmida huvitatud isikuga leping planeeringu koostamise rahastamiseks maaomaniku poolt;
4.2 vormistama lähteseisukohad vallavanema ja kinnisasja omaniku või tema poolt selleks volitatud isiku vahelise kokkuleppena;
4.3 informeerima maavanemat detailplaneeringu algatamisest ja Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest, 4.4
4.4 avaldama ja edastama teated detailplaneeringu algatamise kohta planeerimisseaduses sätestatud ajal planeerimisseaduses sätestatud isikutele.

5. Detailplaneeringu kooskõlastatud materjalid esitada kinnisasja omaniku või tema poolt selleks volitatud isiku poolt Mustjala Vallavalitsusele seadusjärgseks menetlemiseks ja detailplaneeringu kehtestamiseks viies eksemplaris, millest üks CD-l.

6. Käesolev otsus jõustub selle teatavakstegemisest.

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

Mälve Kolli
vallavolikogu esimees

Mustjalas 30.01.2017.a. Mina, allakirjutanud 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/ 2017.

KANTSELEI
SAARE MAAKOND

Keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 31.01.2017
Avaldamise lõpp: tähtajatu

Mustjala Vallavalitsus avaldab teadaande keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 12 lõike 1^1 punkti 2 alusel.

Mustjala vallavolikogu otsustajana teatab, et on jätnud algatamata Vallavolikogu on 27. jaanuaril 2017 vastu võtnud otsuse nr 1 Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise mittealgatamine. keskkonnamõju hindamise (KMH).

Algatatud on Merise küla Kordoni detailplaneering. Merise küla Kordoni kinnistu, reg osa nr 199734, katastritunnus 48301:001:0106, pindala on 2,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa. Eesmärgiks on elamule ja abihoonetele hoonestusala ja projekteerimistingimuste määramine, katastriüksuse jagamine elamumaaks ja maatulundusmaaks. Elamumaale vajalikele kommunikatsioonidele nende rajamiseks asukoha ja tingimuste määramine. Elamumaale (hoonestusalale) on lubatud püstitada üks kuni 1,5 korruseline (katusekorrusega) elamu ja selle juurde kuni kolm ühekorruselist abihoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 210 m2; suurim lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast elamul kuni 7,0 m ja kõrvalhoonetel kuni 5,0 meetrit. Detailplaneering on lähtuvalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev. Planeeringuala pindala 2,9 ha.
Otsustatud on mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kuna algatatav detailplaneering ei ole aluseks tegevustele, mis avaldaks Natura 2000 võrgustiku alale ja Koorunõmme hoiualale kahjulikku mõju (keskkonnaameti 14.12.2016 kiri nr 6-5/16/320-2).

KMH jäeti algatamata KeHJS § 33 lg 3

Arendaja on TOIVO LOODUS (isikukood 35708010015) , kontaktandmed:
Otsustaja on Mustjala vallavolikogu (kontaktisik Ilmar Pungar, e-post ilmar@mustjala.ee, telefon 4579722).

KMH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Tööpäeviti Mustjala vallavalitsuses, aadressil Alevi tn 13, Mustjala küla Mustjala vald Saare maakond

Mustjala Vallavalitsus
Saare maakond Mustjala Alevi 13
Telefon: 4579722
E-post: vald@mustjala.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:
vallasekretär Liivi Väli
Telefon: 4579722
E-post: liivi@mustjala.ee

Teadaande number 1082296

LEPING

Merise küla Kordoni detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta

Objekt Merise küla Kordoni kinnistu, registriosa nr 199734, maaüksus, katastritunnus 48301:001:0106, pindala 2,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, aadress Merise küla Kordoni, detailplaneering. Alus vallavolikogu 27. jaanuari 2017 otsus nr 1 Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine. Lähtuvalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 on detailplaneering kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut (kehtestatud vallavolikogu 29. aprilli 2011.a otsusega nr 14) muutev.

Mustjala vallavalitsus, kui planeerimisalase tegevuse korraldaja, sõlmib Merise küla Kordoni detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ja projekteerijaga lepingu.

Mustjala vallavalitsus, registrikood 75017981, aadressiga Alevi 13, Mustjala küla, Mustjala vald, 93601 Saare maakond, edaspidi nimetatud vallavalitsus, seaduslik esindaja vallavanem **Kalle Kolter**
ja
Kordoni kinnistu omanik **Toivo Loodus**, aadress Kõver 1-6, Kuressaare, Saare maakond, 93813, edaspidi nimetatud kui huvitatud isik
ning
A.M.T. Invest OÜ, registrikood 10296208, aadress Tolli 7, Kuressaare, keda esindab **Avo Tasa** (edaspidi projekteerija, kõik koos edaspidi lepinguosalised) sõlmivad lepingu detailplaneeringu rahastamise kohta (edaspidi leping) alljärgnevas:

1. SISU JA EESMÄRK

Leping on sõlmitud Mustjala Vallavolikogu 27. jaanuari 2017 otsuse nr 1 Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine alusel. Lepingu kohaselt detailplaneeringu koostamise tellib ja koostamist korraldab vallavalitsus. Detailplaneeringu koostab projekteerija vastavalt lähteseisukohtade kokkuleppele. Detailplaneeringu koostamist finantseerib huvitatud isik.

2. LEPINGUOSALISTE KOHUSTUSED

2.1 VALLAVALITSUS KOHUSTUB:

2.1.1 Korraldama detailplaneeringu koostamist vastavalt lähteseisukohtade kokkuleppele ja planeerimisseadusele.
2.1.2 Andma Projekteerijale tasuta üle temal olemasoleva ja Detailplaneeringu koostamiseks vajaliku informatsiooni.
2.1.3 Korraldama Detailplaneeringu algatamisest, avalikustamisest, avalikest aruteludest ja kehtestamisest teatamise
2.1.4 Korraldama Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute teavitamine vastavald planeerimisseaduse sätetele.
2.1.5 Korraldama Detailplaneeringu kooskõlastamist vajalike riigiasutustega.
2.1.6 Korraldama detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise, avalikustamise ja kehtestamiseks esitamise vastavalt planeerimisseaduse sätetele.
2.1.7 Tagama detailplaneeringu menetlemise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ja huvitatud isikutele kättesaadavuse.

2.2 PROJEKTEERIJA KOHUSTUB:

2.2.1 Koostama Detailplaneeringu vastavalt lähteseisukohtadele.
2.2.2 Detailplaneeringu koostamisel juhinduma Vallavalitsuse kui Detailplaneeringu korraldaja ettepanekutest ja korraldustest ning kooskõlastama Detailplaneeringu lahenduse Vallavalitsusega.
2.2.3 Esitama vallavalitsusele Detailplaneeringu eskiislahenduse materjalid paberkandjal ja elektrooniliselt pdf formaadis.
2.2.4 Tegema vajadusel Detailplaneeringu koostamisel koostööd tehnovõrkude omanike või valdajatega.
2.2.5 Tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ja huvitatud isikutele kättesaadavuse kuni Detailplaneeringu materjalide Vallavalitsusele üleandmiseni.

2.2.6 Kasutama Lepinguga võetud ülesannete täitmisel tööjõudu, kelle koolitus, oskused ja kogemused vastavad planeerimisseaduses esitatud nõuetele.
2.2.7 Kui Projekteerijal on alust arvata, et Lepingu täitmisel Vallavalitsuse poolt esitatud andmed, dokumendid või instruktsioonid võivad tuua kaasa patendi-, litsentsi- või autoriõiguste rikkumise, on ta kohustatud sellest Vallavalitsust viivitamatult kirjalikult informeerima.
2.2.8 Detailplaneeringu avalikustamise järel viima vajadusel Detailplaneeringusse vajalikud muudatused. Vajalikud muudatused määrab vallavalitsus avalike arutelude tulemuste alusel.
2.2.9 Projekteerija võib keelduda muudatuste tegemisest juhul, kui see on vastuolus kehtiva seadusandluse, normatiivdokumentide või kutseeetikaga. Keeldumist tuleb põhjendada kirjalikult.
2.2.10 Projekteerija on kohustatud andma tööde käigust aru vallavalitsusele esimesel nõudmisel ning võimaldama vallavalitsusel igal ajal teostada kontrolli ja järelevalvet tehtavate tööde mahu ja kvaliteedi vastavuse üle Lepingus toodule.

2.3 HUVITATUD ISIK KOHUSTUB:
2.3.1 Sõlmima projekteerijaga planeeringu koostamise rahastamiseks lepingu.
2.3.2 Tasuma projekteerijale planeeringu koostamisega seotud kulutused.
2.3.3 Detailplaneeringu koostamise kulude eest tasumine toimub Projekteerija ja Huvitatud isiku omavahelise rahastamiseks lepingu alusel.
2.3.4 Tasuma vallavalitsusele Planeerimisseadusest tulenevad Detailplaneeringu korraldamisega seotud kulud. Kulud tasutakse vallavalitsuse poolt esitatud arvete alusel.

3. DETALIPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE JA PROJEKTI VASTUVÕTMINE NING KEHTESTAMINE:

3.1. Projekteerija annab vallavalitsusele eskiislahenduse tutvustamiseks Detailplaneeringu eskiislahenduse seletuskirja, joonised paberkandjal ja elektrooniliselt pdf formaadis.
3.1. Projekteerija annab vastuvõtmiseks vallavalitsusele üle Detailplaneeringu materjalid kahes eksemplaris koos lisamaterjalidega paberkandjal ja elektrooniliselt pdf formaadis.
3.2. Vallavalitsusel on õigus keelduda Detailplaneeringu materjalide vastu võtmisest, kui selles esineb olulisi puudusi. Keeldumine peab olema motiveeritud ja esitatud kirjalikus vormis. Puuduste kõrvaldamiseks annab Vallavalitsus Projekteerijale piisava tähtaja.
3.3. Detailplaneeringu materjalidesse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel vajalike paranduste ja täienduste sisse viimiseks tagastatakse Detailplaneeringu materjalid Projekteerijale. Vallavalitsus määrab paranduste sisseviimiseks piisava tähtaja.
3.4. Detailplaneeringu kehtestamiseks annab Projekteerija vallavalitsusele üle detailplaneeringu materjalid neljas eksemplaris paberkandjal, lisaks üks elektroonilisel kujul pdf formaadis CD-l.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE RAHASTAMINE

4.1. Huvitatud isik tasub Detailplaneeringu koostamise eest Projekteerijale vastavalt Huvitatud isiku ja Projekteerija omavahelise rahastamise lepingu alusel. Planeerimisseadusest tulenevad Detailplaneeringu korraldamisega seotud kulud tasub Huvitatud isik vallavalitsusele vallavalitsuse poolt esitatud arvete alusel.

5. MUUD TINGIMUSED

5.1. Lepinguosalised lähtuvad Lepingust tulenevate kohustuste täitmisel eelkõige lepingu tekstist, planeerimisseadusest ning Lähteseisukohtade kokkuleppest. Kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest vastutavad pooled Lepinguga ja Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras.
5.2. Huvitatud isikul on õigus Detailplaneeringu koostamise käigus esitada Vallavalitsuse kaudu Projekteerijale omapoolseid ettepanekuid planeeringu koostamisel. Vallavalitsusega kooskõlastamata Huvitatud isiku ettepanekuid ei ole Projekteerijal õigus planeeringulahendusse lisada.
5.3. Huvitatud isikul säilib õigus esitada planeeringu avalikustamise käigus oma kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeerimisseaduses sätestatud korras.
5.4. Lepinguosalised on üksmeelel selles, et Vallavalitsus ei hüvita Huvitatud isikule ega Projekteerijale nende poolt Detailplaneeringu koostamise käigus kantud kulutusi.
5.5. Leping loetakse sõlmituks ja jõustub Lepinguosaliste poolt allakirjutamise hetkest arvates. Leping lõpeb Lepinguga võetud kohustuste kohasel täitmisel Lepinguosaliste poolt.
5.6. Lepingut võib muuta Lepinguosaliste kokkuleppel. Muudatused vormistatakse kirjalikult Lepingu lisana. Kirjalikku vormi järgimata tehtud lepingumuudatus on tühine.

5.7. Lepingule allakirjutamisega tõendavad Lepinguosalised, et nad on järginud kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on neile ette nähtud Lepingus sätestatud kohustuste võtmiseks, et neil on käesoleva Lepingu sõlmimiseks kõik õigused ja volitused ning et Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.
5.8. Kui Huvitatud isikust olenevatel põhjustel ei ole kahe aasta jooksul arvates planeeringu koostamise algatamise otsuse tegemisest Detailplaneeringut vastu võtmiseks esitatud, võib volikogu Detailplaneeringu menetlemise lõpetada. Enne Detailplaneeringu menetlemise lõpetamist informeerib Vallavalitsus Huvitatud isikut ja projekteerijat planeeringu menetlemise lõpetamise kavatsusest ja annab neile vähemalt ühe kuu oma seisukoha esitamiseks.
5.9 Detailplaneeringukohaste tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul.

6. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

6.1. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel.
6.2. Kui läbirääkimised ei anna tulemusi, lahendatakse vaidlused Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud korras.

Käesolev Leping on sõlmitud eesti keeles kolmes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest igale lepinguosalisele jääb üks eksemplar.

Leping on allkirjastatud digitaalselt

LEPINGUOSALISTE REKVISIIDID

Mustjala Vallavalitsus Reg nr 75017981 Mustjala küla 93820 Saare maakond 4579722 vald@mustjala.ee	Huvitatud isik Toivo Loodus Kõver 1-6 Kuressaare Saare maakond toy@tt.ee	Projekteerija A.M.T. Invest OÜ Tolli 7 Kuressaare Saare maakond avo.tasa@gmail.com
/Kalle Kolter/	/Toivo Loodus/	/Avo Tasa/

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTESEISUKOHTADE KOKKULEPE

Planeeringu lähteseisukohad on planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Käesolev kokkulepe (edaspidi Kokkulepe) on sõlmitud 20. veebruaril 2017. a.
Mustjala Vallavalitsus, registrikoodiga 75017981, aadressiga Alevi 13, Mustjala küla, Mustjala vald, 93601 Saare maakond, edaspidi nimetatud vallavalitsus, seaduslik esindaja vallavanem **Kalle Kolter**,

ja

Merise küla Kordoni kinnistu, registriosa nr 199734, maaüksus, katastritunnus 48301:001:0106, pindala 2,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, aadress Merise küla Kordoni, omanik **Toivo Loodus**, aadress Kõver 1-6, Kuressaare, Saare maakond, 93813, edaspidi nimetatud Arendaja

võttes arvesse, et:

- Mustjala Vallavolikogu on 27. jaanuaril 2017 vastu võtnud otsuse nr 1 Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.
- Lähtudes Kordoni maaüksusele planeeritavast elamust, alal ja selle lähiümbruses asuvatest loodusväärtustest, koostatud eelhinnangust ja eeldatavatest keskkonnamõjudest on Keskkonnaamet 14.12.2016 kirjaga nr 6-5/16/320-2 andnud seisukoha, et Kordoni maaüksusele detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.
- Katastriüksus asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 29. aprillil 2011.a vastu võtnud otsuse nr 14 Mustjala valla Külade üldplaneeringu kehtestamine. Üldplaneeringu alusel katastriüksusel 48301:001:0106 ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole.
- Üldplaneeringuga on sätestatud, et ajaloolise kaardimaterjali alusel tuvastatavates (tõendatud) kohtades, sealhulgas rannal ja kaitsealadel, enne 1940. a olnud talukohtade elamumaana kasutusele võtmine on oluline traditsioonilise külastruktuuri taastamiseks ja säilimiseks.
- 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.
- Enne 1940. a. olnud talukohtade puhul, mis jäävad kaasajal kaitse- või hoiualadele, tuleb talukoha taastamise ja ehitustegevuse soovi puhul teha koostööd kaitseala valitsejaga. Ajaloolise talukoha taastamise soovi ei peaks tõlgendama kui tegevust, mis on automaatselt ja tingimusteta keelatut.
- Katastriüksusel 48301:001:0106 kehtivat detailplaneeringut ei ole.
- Kordoni maaüksus asub tervikuna Koorunõmme hoiualal, mis on moodustatud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 vastu võetud määruse „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga. Piirkond kuulub ühtlasi ka Natura 2000 alade võrgustikku Koorunõmme loodus- ja linnualana (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 vastu võetud määrus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“).
- Maaüksusel on registreeritud nimetatud hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärgiks seatud kooslused esmased rannavallid (1210), püsitaimestuga kivirannad (1220) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*; esmatähtis).
- Planeeritaval hoonestataval alal eelpool nimetatud kaitstavaid koosluseid ei esine. Kaitsealuste taime- ja loomaliikide elupaiku ja kasvukohti maaüksusel Keskkonnaametile teadaolevalt ei esine.
- Tegevused hoiualadel on reguleeritud looduskaitseseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) §-des 14, 32 ja 33. Ehitustegevus hoiualadel tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, sealjuures on Keskkonnaameti kooskõlastus vajalik ka detailplaneeringu koostamiseks (planeerimisseaduse § 133 lg 1 ja § 127 lg 1) ja kehtestamiseks (LKS § 14 lg 1 p 5). Lisaks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks LKS § 40 lg 4 alusel.
- Planeerija on geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.
- Planeeringu koostamise tellija, korraldaja ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute läbiviija on vallavalitsus.
- Krundi hoonestusala on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.
- Arendaja nõustub omalt poolt finantseerima Vallavalitsuse poolt korraldatavat detailplaneeringu koostamist.

sõlmivad Pooled käesoleva Kokkuleppe alljärgnevas:

1. Eesmärgiks on Kordoni maaüksusele elamule ja abihoonetele hoonestusala ja hoonetele projekteerimistingimuste määramine, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine. Vajalikele kommunikatsioonidele nende rajamiseks asukoha ja tingimuste määramine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine.
2. Lähtuvalt Looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 on detailplaneering kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev.
3. Hoonestusalale kavandatakse üks kuni 1,5 korruseline (katusekorrusega) elamu ja selle juurde kuni kolm ühekorruselist abihoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 210 m^2; suurim lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast elamul kuni 7,0 m ja kõrvalhoonetel kuni 5,0 meetrit.
4. Krundi hoonestusala suurima lubatud pindala on 900 m^2, mis on maakatastriseaduse § 18 lg 7 alusel elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamise aluseks.
5. Krundi hoonestusala ehitusõigus:
   - 5.1 hoonete suurim lubatud arv on 4, elamu ja kuni kolm abihoonet;
   - 5.2 hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku 2**10 m^2;**
   - 5.3 **elamu** lubatud maksimaalne katuseharja kõrgus 7 m;
   - 5.4 elamu võib olla ühekorruseline, katusekorrusega;
   - 5.5 elamul kahepoolne viilkatus, katusekalle 30^0-45^0;
   - 5.6 välisseinte viimistlus: puit, palk, looduslik kivi;
   - 5.7 katusematerjal: looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi;
   - 5.8 elamu sokliosa - madalvundament: betoon, looduslik kivi;
   - 5.9 abihoone lubatud maksimaalne katuseharja kõrgus 5 meetrit;
   - 5.10 abihoonel kahepoolne viilkatus, katusekalle 30^0-45^0;
   - 5.11 abihoone välisseinte viimistlus: puit, palk, looduslik kivi;
   - 5.12 abihoone katusematerjal: looduslik materjal, plekk, papp, katusekivi;
   - 5.13 abihoone sokliosa madal- või postvundament: betoon, looduslik kivi;
   - 5.14 piirdeid võib rajada ainult hoonestusala ümber ja nende kõrgus ei või ületada 1,4 meetrit;
   - 5.15 piirded võivad olla kivi-, roigas- või lattaiad.
6. Hoonestusalale juurdepääsu võimalus kavandada lähtuvalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimanteelt. Edasi munitsipaalteid: Kugalepa külateed, tee nr 4830051 ja Kugalepa – Merise teed, tee nr 4830042, kasutades. Edasi erateed, Merise majakateed, tee nr 4830153, kasutades kuni Kordoni katastriüksuseni. Hädaabi teenuste osutamiseks peab tee laius olema 3,5 meetrit. Kasutada ei tohi asfalt ja betoonkatteid. Tee peab olema kruusakattega ning aastaringselt läbitav. Nõuete täitmise tagab maaomanik. Merise majaka tee, tee nr 4830153, jääb erateeks. Vajadusel sõlmida servituudi seadmise leping.
7. Värvivalik hoonete fassaadidel ja piiretel peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.
8. Planeeringuala asub Läänemere ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu. Ranna või kalda kaitse eesmärk on 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. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Võõral maatükil viibimise erisusi kajastab Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 32 ja kallasrajaga seonduvat § 38.
9. Kordoni maaüksuse detailplaneeringuga ei kavandata vaba juurdepääsu piiramist ega uusi avalikke juurdepääsuvõimalusi kallasrajale võrreldes olemasolevaga. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi veekaitsevööndisse ja seega ka mitte kallasrajale.
10. Tehnovõrkudega liitumist Kordoni detailplaneeringuga ei lahendata.
11. Joogi- ja majandusveega varustamine lahendada salv või puurkaevu baasil.
12. Reovee käitlemine lahendada kogumiskaevu või puhastusseadmete baasil.
13. Vajalikud kooskõlastused: Keskkonnaamet, Päästeamet.
14. Kõik käesolevas Kokkuleppes tehtavad muudatused ja täiendused kehtivad ainult tingimustel, et need on vormistatud kirjalikult ning poolte kompetentsed isikud on neile alla kirjutanud.
15. Kokkulepe on sõlmitud ühel lehel kahes võrdset õiguslikku jõudu omavas eksemplaris, kummalegi osapoolele üks eksemplar.

Vallavalitsus

(allkirjastatud digitaalselt)
/Kalle Kolter/

Arendaja

(allkirjastatud digitaalselt)
/Toivo Loodus/

MUSTJALA VALLAVALITSUS

A.M.T. Invest OÜ
Tolli 7
93815 Kuressaare
avotasa@gmail.com

22.02.2017 nr 7-1.2/ 95

Tellimiskiri

Palume koostada Merise küla Kordoni detailplaneering.

Vallavolikogu on 27. jaanuaril 2017 vastu võtnud otsus nr 1 Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kalle Kolter
Vallavanem

Ilmar Pungar 4579634

KESKKONNAAMET

Ilmar Pungar
Mustjala Vallavalitsus
ilmar@mustjala.ee

Teie 03.11.2017

Meie 20.11.2017 nr 6-2/17/1968-3

Kordoni detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Ilmar Pungar

Olete esitanud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Merise külas asuva Kordoni detailplaneeringu (koostaja A.M.T Invest OÜ, töö nr DP-0549). Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning teatab Teile järgmist.

Kordoni detailplaneeringu ala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Merise külas ja hõlmab Kordoni maaüksust (katastriüksuse tunnus 48301:001:0106, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,9 ha). Kordoni maaüksus asub tervikuna Koorunõmme hoiualal, mis on moodustatud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 vastu võetud määruse „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga. Piirkond kuulub ühtlasi ka Natura 2000 alade võrgustikku Koorunõmme loodus- ja linnualana (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 vastu võetud määrus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kordoni maaüksusele elamuehituseks krundi moodustamine, hoonestusala planeerimine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarvete määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee asukoha määramine.

Kordoni maaüksus on ajalooliselt olnud hoonestatud, käesoleval hetkel on ajaloolisse asukohta rajatud suvila koos välikäimla ja abihoonega. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus planeeritakse u 40-100 m kaugusele mererannast ajaloolise õueala piiresse. Tegemist on Mustjala valla Külade üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga looduskaitseseaduse (LKS) § 40 lg 4 p 2 mõistes, sest detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Tegevused hoiualadel on reguleeritud LKS §-des 14, 32 ja 33. Ehitustegevus hoiualadel tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, sealjuures on Keskkonnaameti kooskõlastus vajalik ka detailplaneeringu koostamiseks (planeerimisseaduse § 133 lg 1 ja § 127 lg 1) ja kehtestamiseks (LKS § 14 lg 1 p 5). Lisaks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks LKS § 40 lg 4 alusel.

Hoiualadele ehitamise osas lähtub Keskkonnaamet hoiuala kaitse-eesmärkideks nimetatud koosluste levikualast. Üldine põhimõte on see, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks nimetatud elupaigatüüpidel tulenevalt LKS § 32 lõikest 2, mis sätestab, et hoiualal on 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. LKS § 70 kohaselt on Natura võrgustikku

kuulvate alade eesmärk loodusdirektiivi I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide või II lisas nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamine või taastamine.

Maaüksusel on registreeritud nimetatud hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärgiks seatud kooslused esmased rannavallid (1210), püsitaimestuga kivirannad (1220) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*; esmatähtis). Planeeritaval hoonestataval alal eelpool nimetatud kaitstavaid kooslusеid ei esine. Kaitsealuste taime- ja loomaliikide elupaiku ja kasvukohti maaüksusel Keskkonnaametile teadaolevalt ei esine.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ning teostanud 17.11.2017 kohapealse paikvaatluse. Keskkonnaamet on seisukohal, et kavandatud tegevus ei mõjuta Koorunõmme hoiuala ja Koorunõmme loodusala kaitse-eesmärkide saavutamist. Keskkonnaamet esitab detailplaneeringule järgmised märkused:

1. Detailplaneeringu seletuskirjas ei ole vastavates peatükkides väljatoodud Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Välja on toodud ranna piiranguvööndi, veekaitsevööndi, kallasraja jmt ulatused. Ehituskeeluvööndi ulatus tuleb märkida ka detailplaneeringu seletuskirja. Põhijoonisel on see kajastatud;
2. Vastavalt LKS § 40 lg 4 p-le 2 on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeerimisseaduse § 142 lg 7 kohaselt peab sellisel juhul detailplaneering sisaldama üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanekut. Käesoleval juhul on detailplaneeringus olemas peatükk üldplaneeringu muutmise kohta, kuid tekstiosa ja jooniste muutmise ettepanekud puuduvad;
3. Detailplaneeringus tuleks lahti kirjutada ka see, kas tegevusega on vaja muuta piirkonna reljeefi ning millises mahus on vaja teostada hoonestusalal puittaimestiku raiet. Seletuskirjas on öeldud, et kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Samas on hoonestus kavandatud alale, kus kasvavad männid ja kadakad, mis eeldab nende raadamist;
4. Keskkonnaameti hinnangul ei ole põhjendatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine kogu maaüksuse ulatuses (40 m vööndist sisemaapoole), see tuleb esitada vaid hoonestusala ulatuses. Väljaspool hoonestusala ei ole tegevusi ette nähtud (välja arvatud prügikonteinerite paigaldamine). Paikvaatlusel tuvastas Keskkonnaamet, et juurdepääsutee puhul on tegemist pinnasteega ning eeldatavalt on vajalik ka juurdepääsutee korrastamine (kruusaga katmine). Keskkonnaamet on seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tuleb esitada ka juurdepääsutee osas;
5. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale on maaüksusele kavandatud hoonestusalale möödunud sajandi üheksakümnendate aastate keskpaigas ehitatud suvila (ehitisregistri kood 120754162), mis jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Ehitisregistris puuduvad dokumendid selle kohta, kas tegemist on seaduslikult rajatud ehitisega. Seega tuleks antud juhul võtta detailplaneeringus seisukoht, kas tegemist on seaduslike ehitistega ning kas need säilitatakse (seadustatakse) või likvideeritakse. Näiteks jääb Keskkonnaametile selgusetuks, kas kavandatud ehitusõigus (4 hoonet pindadega kokku 210 m^2) sisaldab ka juba olemasolevaid ehitisi (eelduslikult jah, sest hoonestusalale on kavandatud vaid 2 uut hoonet).

Lähtudes eeltoodust, kooskõlastab Keskkonnaamet esitatud Kordoni maaüksuse detailplaneeringu (katastriüksuse tunnus 48301:001:0106; koostaja A.M.T Invest OÜ, töö nr DP-0549) planeerimisseaduse § 133 lg 1 ja § 127 lg 1 tähenduses, kuid planeeringut tuleb enne vastu võtmist täiendada eelpool toodud märkuste osas.

Selgitusena lisame veel, et käesolevaga, detailplaneeringu kooskõlastamise etapis ei võta Keskkonnaamet seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas. Eelpool esitatud seisukoht, et ehitustegevus maaüksusel on võimalik tulenevalt hoiuala kaitsekorrast ja et KSH algatamine ei ole vajalik, ei tähenda automaatselt, et kavandatud tegevusel puuduksid negatiivsed mõjud ranna kaitse-eesmärkidele ja ehituskeeluvööndi vähendamine on kindlasti võimalik. Ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutlusotsus LKS § 40 lg 1 alusel vastu võetud detailplaneeringu alusel. LKS § 40 lg 1

kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna või kalda kaitse eesmärk on 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 (LKS § 34).

Lisaks peab kohalik omavalitsus veenduma, et kavandatud reoveekäitlus vastab seadustega kehtestatud nõuetele. Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise nõuded ja piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed on kehtestanud veeseaduse § 24 alusel Vabariigi Valitsus 29.11.2012 määrusega nr 99. Lähtuvalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 on omavalitsuseüksuse ülesandeks muu hulgas korraldada veevarustust ja kanalisatsiooni. Lähtuvalt veeseaduse § 3^2 lg 5 p 5 tuleb kohalikul omavalitsusel lähtuda reoveekäitlusele tingimuste seadmisel lähtuda kehtestatud reoveekohtkäitluse ja äraveo eeskirjast.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Allar Liiv 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee