

## MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Mustjala

30. jaanuar 2009 nr 1

Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu kehtestamine.

Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu, reg osa nr 355434, katastritunnus 48301:001:0119, omanikud on Mart Lembit Saamel ja Andres Saamel. Planeeringuala suurus on 0,65 ha. Planeeringu eesmärgiks on katastriüksusel üldplaneeringu muutmiseks, ehituskeeluvööndi vähendamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks, suvila ja selle juurde kommunikatsioonide rajamiseks ettepaneku esitamine. Suvila on planeeritud enne 1940.a olnud elamu vundamendile. Maapinna kõrgus mere pinnast võimaldab ehitiste püstitamist ilma üleujutusriskideta. Tugiplaani järgi maapinna kõrgus kavandatava hoone juures on üle kolme meetri.

Kinnistu asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine". Kehtestatud üldplaneeringu alusel ei ole taotletav hoonestusala ehitusalaks ette nähtud. Planeeritud ehitusala asub väljaspool 20 meetrist veekaitsevööndit. Planeerimiseseaduse § 9 lg 7 lähtuvalt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Vallavolikogu 31. oktoobri 2008 otsuse nr 35 "Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine" alusel on korraldatud detailplaneeringu avalik väljapanek 14. novembrist kuni 28. novembrini 2008.a. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Saare Maavalitsus on 24.07.2008.a kirjaga nr 9-9/894 lisakooskõlastajateks määranud Saaremaa Keskkonnateenistuse, kes on 12.09.2008 kirjaga nr 40-11-1/39181 kooskõlastanud Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu detailplaneeringu ettepaneku ja Lääne-Eesti Päästeteenistuse Saaremaa Pääste osakonna, kes on 10.04.2008.a kirjaga nr 7.3-4/472 planeerimislahenduse kooskõlastanud.

Saare Maavalitsus on viidanud vajadusele kaaluda detailplaneeringuala laiendamist, kuna objekti teenindamiseks vajalik juurdepääsutee kulgeb üle kolmandatele isikutele kuuluvate maaüksuste Asjaõigusseadus § 156 lg 1 sätestab "Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve." Vallavolikogu on seisukohal, et juurdepääsu küsimus tuleb lahendada eelpoolnimetatud sätte alusel, kui tekib vajadus.

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu muutmise ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 22 meetrini Läänemerest. Suvila võib olla ühekordne katusekorrusega, suurim katuseharja kõrgus maapinnast ei tohi ületada 8 meetrit, suurim lubatud ehitusalune pind on 120m<sup>2</sup>. Planeeringu joonisel DP-3 "Põhijoonis" on näidatud hoone täpne asukoht. Hoone on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Hoone arhitektuuris tuleb kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Et tagada suvila sobivus külamiljööga, võib Mustjala vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Vältida tuleb liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, tahutud palk või looduslik kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi; sokkel: betoon või looduslik kivi, aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Kinnistul on olemasolevalt juba kiviaiad, lisa piirete kavandamisel järgida olemasolevaid piireid. Keelatud on kasutada plankaedu, raudpiireid jt. aedlinnaalike piirede tüüpe.

Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistule on planeeritud 25m<sup>3</sup> tuletõrje veemahuti, mille juures peab olema 12mx12m ümberpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, sealt peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul on olemasolev elektriühendus. Planeeritava hoone elekter projekteeritakse hoone elektriprojekti koosseisus. Liitumispunkt asub kinnistu piiril. Lisa võimsuste vajadusel esitatakse OÜ Jaotusvõrgule vastav taotlus.

Joogivee tarbeks on kinnistul olemasolev puurkaev, kaevukaitsetsooniga 10m. Planeeritava hoone ja kavandatava tuletõrjeveemahuti, 25m<sup>3</sup>, vesi saadakse samuti sealt.

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitsmata, kus on heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud. Suvila juurde on ette nähtud kogumiskaev, mida saab tühendada Kuressaares asuvasse purglasse. Perspektiivis on tulemas purgla ka Mustjalga.

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

Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid. Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde ega äravedu.

Kinnistul säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Mustjala valla jäätmekäitluseeskirjale.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3.

Keskkonnaminister on 19.12.2008 kirjaga nr 50889-4 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega järgnevatel kaalutlustel:

#### **Faktilised asjaolud**

Planeeringuala asub Tagaranna külas, Läänemere ehituskeeluvööndis. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse (katastritunnus: 48301:001:0119) pindala on 0,65 ha, maaüksus on eraomandis. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, millest looduslikku rohumaad on 0,34 ha, õuemaad 0,12 ha ja muud maad 0,19 ha. Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu (registriosa nr 355434) koosneb ühest katastriüksusest. Planeeringuala on hoonestatud. Elamu ja kolm abihoonet paiknevad juurdepääsuteest edela pool ja paadikuur paikneb juurdepääsuteest mere pool, olles osaliselt veekaitsevööndis. Kinnistul paiknev vana elamu vundament asub ehituskeeluvööndis, kuid väljaspool 20 meetri laiust veekaitsevööndit. Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004.a vastu võtnud otsuse nr 7 „Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine“. Kehtestatud üldplaneeringu alusel ei ole taotletav hoonestusala ehitusalaks ette nähtud. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks enne 1940. a asunud elamuvundamendile suvila ehitamise eesmärgil.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaarte ehituskeeluvööndi ulatus 200 meetrit. Kehtestatud üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvööndit juba vähendatud kinnistut läbiva teeni (ca 22 kuni 47 meetrini Läänemerest). Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks tervel kinnistul 22 meetrini Läänemerest.

#### **Taimestik ja looduskooslused**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Planeeringulahenduse rakendamisel on tagatud rannal kasvavate looduskoosluste säilimine, kuna ehitisi ja rajatisi on hoonestusala võimalik paigutada looduslikult sobivasse kohta nii, et olemasolevaid looduskooslusi säilitatakse maksimaalselt. Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi.

Planeeringuala piirneb loodest Küdema lahe hoiualaga. Hoiuala kaitse-eesmärgiks on erinevate elupaigatüüpide ja linnustiku kaitse. Planeeritud tegevus ei mõjuta eeldatavalt oluliselt Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärke, kuna planeeringuala näol on tegemist ajaloolise küla territooriumil asuva juba praegu asustatud maa-alaga, mistõttu lisanduv inimõju on suhteliselt minimaalne.

Kinnistuga piirnev rannaala on kivine, roostikku ei kasva ja lindude pesitsemispaiku teadaolevalt ei esine mistõttu planeeringu rakendamisel lindude pesitsemist ei häirita.



Kokkuvõtvalt toetab planeeringulahendus taimestiku säilimist rannal, mistõttu seda tuleb lõppotsuses arvestada kui positiivset aspekti.

#### **Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju**

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Planeeringuala paikneb ajaloolise küla territooriumil. Jäätmete käitlemiseks paigutatakse krundile konteiner olmejäätmete kogumiseks ning sõlmitakse vastav leping. Reovee käitlemine planeeritakse lahendada kogumiskaevuga, mida saab tühjendada Kuressaares asuvasse purglasse ning veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus.

Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringulahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist.

Seega, kokkuvõtvalt tagab planeeringulahendus võimalikult väikese inimtegevusest lähtuva mõju lisandumise, mistõttu seda tuleb lõppotsuses arvestada kui neutraalset aspekti.

#### **Ranna või kalda eripära arvestav asustus**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeritava ala on vana, enne 1940. aastat asunud Kistu elamu säilinud vundament kuhu planeeritakse suvila ehitamine. Ehitustegevus on võimalik korraldada olemasolevat juurdepääsuteed kasutades. Harvalt kasvavad üksikud puud ja põõsad ei takista ehitustegevust ja nende kasvutingimused ei muutu oluliselt. Ehituskeeluvööndi vähendamisega piirkonnas ei suurene asustus ega sellest tulenev koormus loodusele ja veekogule, kuna kinnistul on juba olemas suvemaja.

Kokkuvõtvalt saab planeeringulahendust pidada ranna eripära arvestavaks, mistõttu arvestame seda positiivse aspektina.

#### **Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise tagamine ja kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Veeseaduse § 10 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatataval veekogul 10 m. Suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasraja laius 2 meetrit. Kaldaomaniku kohustused kaldariba avaliku kasutamise tagamiseks sätestab asjaõigusseaduse § 161.

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate kohustuseks on veekogu rannad ja kaldad puhtana hoida, hooldada kallasrada ning tagada rajal inimestele vaba läbipääs.

Kallasrada tuleb jätta läbitavaks päikesetõusust päikeseloojanguni.

Planeeringuala asub Läänemere ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu. Detailplaneeringu lahendus tagab kallasrajale vaba juurdepääsu.

Seega, kokkuvõtvalt on tagatud ranna ja kaldal vaba liikumine, mistõttu tuleb seda aspekti arvestada lõppotsuses ehituskeeluvööndi vähendamist toetavana.

#### **Reljeef**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa poole pidevalt tõusev, olles hoonestuskohas üle kolme meetri veepiirist.

Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurte ega äravedu. Hoonestusaladel on lubatud maapinna tasandamine hoonete ehitamise ja õuema tasandamise eesmärgil ning kommunikatsioonitrassidel selleks projektis ette nähtud ulatuses.

Kokkuvõtvalt ei ole reljeefist lähtuvaid takistusi ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mistõttu arvestame seda positiivse aspektina.

#### **Kõlvikute piirid**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kõlvikute piiridest.

Maakatastri andmetel on alal järgmised kõlvikud: looduslik rohumaa, õuema ja muu maa.

Kinnistu kõlvikust läheb hoonestusalana kasutusse muu maa, kus asub juba vana vundament. Kõrghaljastuse likvideerimist ei toimu.

Tulenevalt kinnistul olemasolevast ja kinnistu ajaloolisest asutusest (vundament, kuhu uut hoonet planeeritakse) ei tulene maakasutuse sihtotstarbe muutmisest kinnistul olulisi ranna- ja kalda kaitse-eesmärke kahjustavaid mõjusid.

Kokkuvõtvalt ei tulene kõlvikute piiridest ja maakasutuse sihtotstarbe muutmisest lähtuvaid takistusi ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mistõttu tuleb seda arvestada positiivse aspektina.

### **Kinnisasjade piirid**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kinnisasjade piiridest. Ehitamiseks on valitud sobiv ala olemasoleva vundamendi näol, säilitades võimalikult palju kõrghaljastust. Arvestades vundamendi piiridega ei ole võimalik kavandatavat hoonet püstitada väljapoole ehituskeeluvööndit. Arvestades kinnistu piiridega ning olemasoleva olukorraga on ehitamine planeeritud hoonestusalale sobilik.

### **Olemasolev teede- ja tehnovõrk**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Juurdepääs kinnistule toimub Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi üle Kipri (48301:001:0107) ja Kaljumäe (4801:001:0056) kinnistuid kulgevat erateed pidi. Kinnistut läbib eelpool nimetatud tee jätk, millel ei või takistada kasutamist. Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul on olemasolev elektriühendus. Planeeritava hoone elekter projekteeritakse hoone elektriprojekti koosseisus. Elektri liitumispunkt asetatakse oma maa piirile. Reovee käitlemine planeeritakse lahendada kogumiskaevuga, mida saab tühjendada Kuressaares asuvasse purglasse ning veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude asukohtade valikul on arvestatud planeeringuala looduslike tingimustega ja kavandatav lahendus on otstarbekas, mistõttu arvestame seda positiivse aspektina.

### **Väljakujunenud asustus**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda väljakujunenud asustusest. Kinnistu asub Mustjala vallas, Tagaranna külas, mis on olemasolevalt tiheasustuse tunnustega asustuspriirkond. Tagaranna küla asustus ei ole võrreldes ajaloolisega oluliselt suurenenud, küll on aga koormus loodusele oluliselt vähenenud, kuna loomapidamist üheski majapidamises ei ole. Ajalooline elamuhoonestus Tagaranna külas asub merele väga lähedal mujalgi, näiteks Sääre kinnistul ca 25 meetrit, Kivisaare kinnistul ca 35 meetrit, Kantsa kinnistul ca 35 meetrit, Anni kinnistul ca 20 meetrit, Mardi kinnistul ca 12 meetrit rannajoonest. Ehituskeeluvööndit on vähendatud kehtiva üldplaneeringu alusel lähtuvalt olemasolevast hoonestusest kinnistutel. Kokkuvõtvalt võib hinnata, et planeeringulahendus arvestab väljakujunenud asustust ning seda võib lõppotsuses arvestada vähendamist toetavana.

Saare Maavalitsus on 02.01.2009 kirjaga nr 9-9/2301 nõustunud Ninase poolsaare üldplaneeringu muutmiselega vastavalt Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringus esitatud ettepanekule. Lähtudes esitatud detailplaneeringust, keskkonnaministri nõusolekust, kooskõlastajate poolt esitatud seisukohtadest ja arvamustest ning eelpooltoodud kaalutlustest on Vallavolikogu seisukohal, et Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu alusel vanale elamuvundamendile suvila püstitamine ei riku LKS-ses toodud rannkaitse eesmärgi ja nõustub esitatud detailplaneeringulahenduse kehtestamisega.


Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 24 lg 5, § 25 lg 4, 5, § 26 ning Haldusmenetluse seaduse § 4 ja § 6 ja Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ poolt esitatud detailplaneeringulahendusest, töö nr T-124-07:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kanda ehitusõiguse muudatused Ninase poolsaare üldplaneeringusse ja kehtestada Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu, reg osa nr 355434, katastritunnus 48301:001:0119, detailplaneering, töö nr T-124-07. Eesmärgiks on suvila ja selle juurde kommunikatsioonide rajamine. Planeeringu koostaja Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, projekteerija Kai Keel. Planeeringuala suurus 0,65 ha.
2. Kohustada Vallavalitsust:
  - 2.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta;
  - 2.2 saatma Saare maavanemale otsuse ärakiri ja kehtestatud detailplaneering;
  - 2.3 saatma maakatastri pidajale informatsioon detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta;
  - 2.4 saatma detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri maaomanikule;



3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvil ja valla raamatukogudes.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks võib 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu kohtumaja, Pärnu Rüütli 19).

Toivo Lõhmus   
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 05.02.2009.a.

Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla Maatalituse juhataja **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ära kirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ära kirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/2009.



