



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

31. oktoober 2008 nr 35

Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine.

Vallavolikogu on 15. juunil 2007.a vastu võtnud otsuse nr 34 "Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu koostamise algatamine".

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 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. Ehitusala asub väljaspool 20 meetrist veekaitsevööndit. Planeerimisseaduse § 9 lg 7 lähtuvalt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Vallavolikogu arutades maaomanike taotlusele oma 20. aprilli 2007.a istungil üldplaneeringualal enne 1940.a olnud elamualade taastamise küsimust, asus seisukohale, et detailplaneeringute menetlemine sellel eesmärgil on põhjendatud ja vallavolikogu omalt poolt selleks takistusi ei sea.

Detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Saare Maavalitsuse 24.07.2008.a kirjaga nr 9-9/894 on lisakooskõlastajaks määratud Saaremaa Keskkonnateenistus, kes on 12.09.2008 kirjaga nr 40-11-1/39181 kooskõlastanud Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu detailplaneeringu ettepaneku. Lääne-Eesti Päästeteenistuse Saaremaa Pääste osakonnalt 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 120m². 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, tahitud 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 piiredeid. Keelatud on kasutada plankaeu, raudpiiredeid jt. aedlinnaalike piirede tüüpe.

Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistule on planeeritud 25m³ 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, 25m³, vesi saadakse samuti sealt.

Planeeritaval maa-alal on põhjavesi kaitsmata, kus on heitvee otse pinnasesse immutamine keelatud. Kuna omapuhastile maa-alal ruumi ei jagu (vajalik vähemalt 60m² 60m kaugusele kaevust) on krundil juba olemasolevalt kogumiskaev. Uuele kavandatavale hoonele on samuti ette nähtud kogumiskaev, mida saab tühjendada Kuressaares asuvasse purglasse. Perspektiivis on tulemas purgla ka Mustjala.

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

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.

Ehituskeeluvööndi vähendamine toimub vastavalt Looduskaitse seaduse § 40-le keskkonnaministri nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus esitatakse kuna ei ohustata rannal asuva looduskoosluse säilimist. Elamu vundament on olemas ja ehitustegevus võimalik korraldada olemasolevat juurdepääsuteed kasutades. Harvalt kasvavad üksikud puud ja põõsad ei takista ehitustegevust ja nende kasvutingimused ei muutu olulisel viisil. Taimestik on hõre ja tallamise koormus ei suurene võrreldes olemasolevaga, kuna kasutamise koormus on ka olemasoleva suvemaja puhul olemas ja oluliselt ei suurene.

Tagaranna küla asustus ei ole võrreldes ajaloolisega suurenenud, küll on aga koormus loodusele oluliselt vähenenud, kuna loomapidamist üheski majapidamises ei ole. Mootorsõidukid liiguvad mööda olemasolevaid teid mitte väljaspool neid. Vaba liikumine ja juurdepääs rannale Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu elluviimisel ei muutu olemasolevaga võrreldes. Ajalooline elamuhoonestus asub ranna kaitse vööndis, kaugus rannajoonest näiteks: Sääre kinnistu ca 25 m, Kivisaare ca 35, Kantsa ca 35, Anni ca 20 m, Mardi ca 12 m. Veel hoonestamata Vana-Sääre elamuala ca 15 m.

Reljeef on tasane ja maa poole pidevalt tõusev olles hoonestuskohas üle kolme meetri veepiirist. Kinnistu kõlvikust läheb kasutusse muu maa. Kinnisasja piiri, olemasolevaid teid arvestades takistavaid tegureid ei ole. Tehnovõrk rajatakse oma maale, elektri liitumispunkt asub oma maa piiril. Suvila asub ajalooliselt väljakujunenud asukohas.

Lähtudes esitatud detailplaneeringust, kooskõlastajate poolt esitatud arvamustest, eelpooltoodud kaalutlustest on Vallavolikogu seisukohal, et Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringu alusel vanale elamuvundamendile suvila püstitamise ei riku LKS-ses toodud ranna kaitse eesmärgi ja nõustub detailplaneeringulahenduse vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamisega.

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, Planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6, 7, 8, 9, § 19 p 1 Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a otsusest nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine" ja Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ poolt esitatud detailplaneeringulahendusest, töö nr T-124-07:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:



1. Võtta vastu Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu detailplaneering, töö nr T-124-07, reg osa nr 355434, katastritunnus 48301:001:0119. Eesmärgiks on üldplaneeringu muutmise, ehituskeeluvööndi vähendamise, maakasutuse sihtotstarbe muutmise, suvila ja selle juurde kommunikatsioonide rajamise ettepaneku esitamine. Planeeringu koostaja Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, projekteerija Kai Keel. Planeeringuala suurus 0,65 ha.

2. Kohustada Vallavalitsust:

2.1 Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek 14. novembrist kuni 28. novembrini 2008.a. Mustjala Vallavalitsuse saalis tööpäevadel kell 9⁰⁰-15⁰⁰, aadressil Mustjala küla Mustjala vald Saare maakond ja Mustjala Raamatukogus teisipäevast neljapäevani kell 10⁰⁰-17⁰⁰, reedel kell 12⁰⁰-18⁰⁰, laupäeval 10⁰⁰-15⁰⁰, aadressil Mustjala küla Mustjala vald Saare maakond. Avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekud ja vastuväited aadressil 93601 Saare maakond Mustjala vald Mustjala küla Mustjala Vallavalitsus või elektronpostiga aadressil ilmar@mustjala.ee

2.2 Hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust teatada selle toimumise aeg ja koht koos planeeringu ala suuruse ja sisu lühitutvustusega ajalehes Meie Maa. Planeeringu avaliku väljapaneku teated panna välja hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust Mustjala valla teadete tahvil ja Mustjala Raamatukogus.

2.3 Avalik arutelu vajadusel teatada selle toimumise aeg ja koht ajalehes "Meie Maa".

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

Toivo Lõhmus
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 03.11.2008.a.

Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla Maatalituse juhataja **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 1-1/2008.



