



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

30 märts 2012 nr 8

Tagaranna küla Sääre kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Vallavolikogu 23. veebruari 2012.a otsusega nr 3 on vastu võetud Tagaranna küla Sääre kinnistu detailplaneering ja korraldatud avalik väljapanek. Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Tagaranna küla Sääre kinnistu, reg osa nr 202834, katastritunnus 48301:001:0107, pindala 0,43 ha, sihtotstarve elamumaa, omanik on Uno Lõhmus. Detailplaneeringu eesmärgiks on kahe ühekorruselise majapidamisabihoone püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine ja kommunikatsioonidele lahenduste leidmine. Vallavolikogu 19. septembri 2003 otsusega nr 21 kehtestatud Tagaranna küla Sääre kinnistu detailplaneeringuga on määratud ühe suvemaja ehitustingimused. Kehtiva detailplaneeringu alusel on maaüksusele püstitatud suvila, ehitusalune pind 56,2 m², eh reg kood 120251662. Kinnistul asub puurkaev, elektrivarustus ja reovee kogumismahuti. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud.

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". Vallaosa planeering on aluseks ehituseks lubatud aladel detailplaneeringute koostamisele. Ehitustegevus ei tohi alata enne detailplaneeringu kehtestamist. Kinnistu paikneb täielikult ranna ja kalda piiranguvööndis. Kinnistut läbib ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, mida on vähendatud Ninase poolsaare üldplaneeringuga rannast külasse viiva teeni. Enne 1940.a oli maaüksusel elamuhoonestus. Üldplaneeringu alusel asub kinnistu, katastritunnus 48301:001:0107, väikeelamute maa maakasutusosalal. Ühele krundile võib planeerida ühe ühekorruselise ühe- või kahepoolse viilkatusega kahepereelamu ja selle juurde kuni kolm ühekorruselist majapidamisabihoonet. Väikeelamute hoonestustingimused: korruselisus maksimaalselt 1,5 (katusekorrusega); hooned võivad olla kuni kahepereelamud; ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu: pilliroog, sindel ja katusekiivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukсед puidust. Väikeelamud ja suvilad kuuluvad tulepüsivusklassi TP3, mistõttu tuleb ehitised detailplaneeringu alusel püstitada kinnistu piiridest vähemalt 5 m kaugusele.

Adams Grupp Projekteerimisbüroo OÜ, registri kood 10373771, poolt on koostatud Tagaranna küla Sääre kinnistu detailplaneering, töö nr T-6-11. Kuna kinnistu paikneb täielikult ranna ja kalda piiranguvööndis on detailplaneeringu tellijaks vallavalitsus. Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks on korraldatud üks avalik arutelu. Avalikul arutelul ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Planeeringuga on kavandatud Sääre kinnistule kaks majapidamishoonet, ehitusaluste pindaladega kuni 55m² ja 39m². Kinnistul asub elamu. Kuna elamu on rookatus (kelpkatuse) palkmaja, siis kavandatavate majapidamishoonete projekteerimisel on lähtutud analoogsest arhitektuursest lahendusest - käsitööpalk, rookatus, katusekalle 40°-45°. Hoonete soovituslikud asukohad on näidatud joonisel DP-3 „Põhijoonis“. Olemasoleva suvemaja kõrguseks on 5,8m. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud majapidamishooned ei ületa eelpoolnimetatud kõrgust. Juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat teed.

Kinnistul paiknev suvemaja on ehitusaluse pinnaga 56,2m². Kavandatavad kaks abihoonet kumbki maksimaalse ehitusaluse pinnaga 55m² ja 39m² - seega on kogu kinnistu maksimaalne lubatud ehitusõigus 150m², mis ei ületa Mustjala valla ehitusmäärusega sätestatud suurimat lubatud ehitusalust pinda (210m²). Planeeritava ala arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks kogu planeeritaval maa-alal hoonestuse orgaaniline sulandumine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Maa-alal olevad kiviaiad säilitatakse ja korrastatakse. Parkimiskorraldus lahendatakse krundi piirides ehitusprojekteerimise käigus. Krundile on planeeritud oma prügikonteiner. Valla territooriumil puudub töötav prügimägi, prügi ladustamine toimub Kudjape prügilasse Saaremaa jäätmejaamas. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Sääre kinnistul on olemasolev, toimiv elektriühendus. Planeeritavate hoonete elektrivarustus projekteeritakse hoonete elektriprojekti koosseisus. Lisavõimsuste vajadusel esitatakse OÜ Jaotusvõrgule vastav taotlus.

Joogivee tarbeks on kinnistul olemasolev kaev, kust tarbitakse vett oma tarbeks, alla 5 m³ ööpäevas. Seega sanitaarkaitseala kaevule ei määrata, vaid selle ümber on hooldustsoon, mis on 10m. Selles tsoonis kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded. Aluseks on Keskkonnaministri määrus 16.12.1996.a. nr. 61 punkt 4 „Veevõtukoha hooldusnõuded“.

Väline tulekustutusvesi saadakse Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistule (4801:001:0019) planeeritud (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-124-07) 50m³ mahtuvusega tuletõrjevõhoidlast.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata-heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr. 269: Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord.

Kuna planeeritav maa-ala on kaitsmata põhjaveega ala, siis majandus-heitveed on ette nähtud koguda keskkonnanõuetele vastavatesse maa-alustesse kogumismahutitesse min. mahuga V= 10m³ (vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“). Krundi valdajal on kohustus sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühjendamiseks. Kogumismahuteid saab tühjendada Kuressaares ja Mustjalas paiknevasse purglasse.

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“. Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Maa-alale pääseb Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr. 21101, läbi Kaljumäe (4801:001:0056), Kipri (48301.001:0327) ja Uuekõrtsi-Tõnsu (4801:001:0019) kinnistuid ajalooliselt väljakujunenud Tagaranna külast randa viiva eratee kaudu (vt. DP-1.1 „Situatsiooni plaan“). Olemasoleva tee kasutamiseks maaomanike poolsed takistused puuduvad. Kaljumäe maaüksuse omanikuga on Mustjala vald sõlminud tee avalikuks kasutamiseks andmise lepingu nr. 0351/1, 16. mai 2008.a. Kipri ja Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuste omanike ning Mustjala valla vahel tee avalikuks kasutamiseks andmise lepingud puuduvad. Kinnistuomanike nõusolekul need sõlmitakse. Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldavad korraldada hooldus- ja avariitegevust (olemasolev pinnastee paikneb looduslikul kruusavallil). Päästeteenistuse autodele on vajalik vähemalt 3,5m laiune juurdepääsutee, mis on olemasoleva tee baasil ka tagatud.

Vallavolikogu tutvunud esitatud Tagaranna küla Sääre detailplaneeringu materjalidega on seisukohal, et planeering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja planeerimisseaduse sätetega.

Lähtudes Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2, § 23 lõikest 3, Planeerimisseaduse § 24 lõikest 3, § 25 lg 4, 5 ja lg 7 p 4, Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a otsusest nr 7 Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine ja võttes aluseks Adams Grupp Projekteerimisbüroo OÜ, registri kood 10373771, poolt on koostatud Tagaranna küla Sääre kinnistu detailplaneeringu, töö nr T-6-11:

Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tagaranna küla Sääre kinnistu detailplaneering, töö nr T-6-11, katastritunnus 48301:001:0107, pindala 0,43 ha, sihtotstarve elamumaa. Detailplaneeringuga on määratud kahe ühekorruselise majapidamisabihoone püstitamiseks projekteerimistingimused ja kommunikatsioonide lahendused. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.
2. Kohustada Vallavalitsust:
 - 2.1 avaldama teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ajalehes Meie Maa ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates;
 - 2.2 saatma detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri ja kehtestatud planeering Saare maavanemale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates;
 - 2.3 saatma kehtestatud detailplaneeringu riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates;
 - 2.4 teatada puudutatud isikutele tähtkirjaga detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates.
3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil ja valla raamatukogudes.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavastegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pärnu kohtumaja, Pärnu-Rüütli 19).



Malve Kolli
Vallavolikogu esimees

Arakirja õigsuse kinnitan


Liivi Vähk
Vallasekretär
"23" 09 2004