



Mui külas Mäepealse detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 27. septembri 2018. a otsusega nr 1-3/95 algatati detailplaneering Mui külas Mäepealse katastriüksusel (katastritunnus 63401:002:0434, pindala 3,63 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on vana talukoha taastamine, ehitusõiguse andmine elamu ja kuni 4 abihoone ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava krundi pos 1 hoonestusalade ulatuses.

Detailplaneeringuga on Mäepealse katastriüksusele planeeritud hoonestusalad ja ehitusõigus 1 põhihoone ja kuni 4 abihoone ehitamiseks maksimaalse ehitisealuse pinnaga 600 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonel 9 m (2 korrust) ja abihoonel 6 m (1 korrus).

Juurdepääs planeeringualale on Audla-Saareküla-Tornimäe-Väike väin riigimaanteelt Vana-Kärneri tee kaudu. Alal on pinnastee, mis osaliselt läbib Reedike (katastritunnus 63401:002:0433) katastriüksust. Juurdepääsu kasutamiseks seatakse servituut, maaomanikega on planeeringu koostamise käigus tehtud koostööd.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas ja mille hooldusala on kavandatud 10 m. Reovete kanaliseerimiseks on planeeritud biopuhasti-imbsüsteem, lubatud on rajada ka kogumismahuti. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse ehitusprojektis. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit.

Ala elektrivarustus lahendatakse päikesepaneelide baasil, mille asukoht on esitatud joonisel nr 3 (põhijoonis tehnovõrkudega). Võrguühendusi teenusepakkujatega ei planeerita.

Planeeringualal kehtib Põide Vallavolikogu 28. mai 1999. a otsusega nr 44 kehtestatud Põide valla üldplaan (edaspidi nimetatud *üldplaan*). Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet, ka ei ole ala markeeritud kui detailplaneeringut vajav ala.

Vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 35 lg 4 koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lg 31 kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Üldplaanis ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri. Käesolevas planeeringus on korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon, mis on detailplaneeringu koostamise käigus mõõdistatud ning millest on määratud ehituskeeluvööndi piir. Sellest tulenevalt paikneb taastatav talukoht ning alal asuv hoone ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest tulenevalt on LKS § 40 lg 4 p 2 alusel tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Mäepealse detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 03.05 kuni 03.06.2019 ja avalik arutelu 10.06.2019 kell 16.00 Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus teade valla lehes Saaremaa Teataja 18.04.2019 ja ajalehes Saarte Hääl 17.04.2019. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamise teade ja materjalid olid kättesaadavad Saaremaa valla kodulehel. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust, avalikust arutelust ja võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust teavitati menetlusosalisi kirjalikult 11.04.2019. a kirjaga nr 5-2/2575-1. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud, avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Päästeametilt 20.06.2019. a kirjaga nr 7.2-3.4/7586-2.
2. Keskkonnaametilt 23.12.2019. a kirjaga nr 6-2/19/5728-6 tingimuslik kooskõlastus: „Kui detailplaneeringut täiendatakse ja parandatakse käesolevas kirjas toodud märkuste alusel, siis loeb Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastatuks“. Märkused olid:
 - a) seletuskirjas on viidatud kehtetule veeseadusele ja selle alamaktidele;
 - b) põhijoonisel on poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*6210*) levikuala kajastamisel lähtunud keskkonnaregistri andmetest, kuid Keskkonnaamet on 03.07.2019 paikvaatlusel täpsustanud poolloodusliku koosluse levikuala, mis palutakse kanda kaardile.

Keskkonnaameti märkuste alusel on detailplaneeringusse parandused sisse viidud.

Elektrilevi OÜ-ga ei ole koostöö tegemine vajalik, kuna elektrivõrguga liitumist ei kavandata. Detailplaneeringu koostamise käigus tehti koostööd naaberkatastriüksuste omanikega juurdepääsutee osas. Naabrid on andnud nõusoleku detailplaneeringu lahendusele digitaalse allkirjaga.

Mäepealse detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 31. jaanuari 2020. a otsusega nr 1-3/4.

Mäepealse detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 21. veebruar kuni 21. märts 2020 ja avalik arutelu pidi toimuma 02.04.2020. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teatati kirjalikult menetlusosalistele 04.02.2020 kirjaga nr 5-2/763-1, ajalehes Saarte Hääl 05.02.2020, valla lehes Saaremaa Teataja 06.02.2020 ja Saaremaa valla kodulehel. Detailplaneeringu materjalid olid kättesaadavad Saaremaa valla kodulehel ja Saaremaa vallamajas. Seoses Vabariigi Valitsuse 12. märtsi 2020. a korraldusega nr 76 väljakuulutatud eriolukorraga teatati menetlusosalistele 19.03.2020 e-posti teel, et väljakuulutatud avalik arutelu jääb ära. Kuna avaliku väljapaneku käigus ettepanekuid ega arvamusi ei laekunud, ei ole vajadust avaliku arutelu korraldamiseks.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud, seega lahendamata planeeringuvaidlusi ei jäänud.

Keskkonnaamet andis 30.03.2020. a kirjaga nr 7-13/20/2217-3 nõusoleku Mui külas Mäepealse katastriüksusel Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Mäepealse detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (kuupäev 13.09.2019) näidatud kahe hoonetusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Rahandusministeerium kiitis detailplaneeringu 23.04.2020. a kirjaga nr 14-11/2419-2 heaks.

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmiti 05.05.2020 leping nr 2-7.7/119-1.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 5, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

- 1) reaalservituudi seadmine juurdepääsutee kasutamiseks;

- 2) päikesepaneelide, puurkaevu, kanalisatsiooniehitiste, elamu ja abihoonete ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Elamu projekti koosseisus võib projekteerida ka kanalisatsiooniehitise ja –torustiku ning päikesepaneelid. Puurkaevu rajamiseks on vajalik eraldi projekt, puurkaev tuleb rajada enne elamu kasutusloa taotlemist.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Ehitustegevus on planeeritud nii, et see ei avalda olulist mõju Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärkidele. Kuna Mäepealse katastriüksus on olnud ajalooliselt hoonestatud ja inim mõjuga ala (säilinud on kaev, vundamendid ning talupuud), leiab Saaremaa vald, et üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas ning ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks on põhjendatud ning jälgib ajaloolist hoonestust. Planeeringu elluviimine ei kahjusta ranna kaitse-eesmärke, kuna planeeringuala asub merest u 1,5 km kaugusel.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Mui küla Mäepealse detailplaneering (töö nr 09-18-DP), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringukohase juurdepääsutee, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine tagatakse vastavalt 05.05.2020 sõlmitud lepingule nr 2-7.7/119-1.
3. Saaremaa Vallavalitsusel kanda muudatus Põide valla üldplaani 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees

