



MUHU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hellamaa

21. august 2024 nr 159

Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Muhu Vallavolikogu algatas oma 15.03.2023. a otsusega nr 94 Muhu vallas Kuivastu külas asuva Merevälja katastriüksuse (katastritunnus 47801:008:0147, pindala 18524 m², sihtotstarve maatulundusmaa) detailplaneeringu, jättis algatamata keskkonnamõjude strateegilise hindamise ning kinnitas detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on suvila ja abihoone rajamine ning selle võimaldamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamisest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu (töö nr 189120) koostaja on Klotoid OÜ.

Detailplaneeringuga määratakse katastriüksuste ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused elamu ja kõrvalhoonete rajamiseks, katastriüksuse sihtotstarbed, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukohad, haljastuse põhimõtted ja ulatus, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus jms ning seatakse keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga ei nähta ette planeeringuala jagamist katastriüksusteks. Merevälja katastriüksusele võimaldatakse suvila ja abihoone püstitamist. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 70 m². Kavandatav hoonestusala jääb ligikaudu 190 m kaugusele merepiirist ning selle pindala on ligikaudu 270 m². Krundi veevarustus tagatakse kavandatavast puurkaevust ning reovee käitlemiseks on lubatud kinnise kogumismahuti paigaldamine.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mööda avalikus kasutuses olevat Bukino teed (tee nr 4780237) ja Läti teed (tee nr 4780371) ning Mere ja Merevälja kinnistutel paiknevaid erateid. Planeeringuga nähakse ette avalik juurdepääs kallasrajale (jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Merevälja katastriüksusel hoonestusala ja kavandatava juurdepääsutee ulatuses. Mere katastriüksuse osas on Muhu valla üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit varasemalt vähendatud.

Muhu Vallavalitsus korraldas 11.07.–11.08.2023 detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku, mille kestel oli kõigil võimalik esitada arvamust planeeringu eskiislahenduse osas. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 18.08.2023. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul avaldasid arvamust planeeringu naaberkiinnistute omanikud. Lähtuvalt esitatud arvamustest täiendati detailplaneeringut naaberkiinnistutele juurdepääsu küsimustes.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd vastavalt planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile ning arvamuse avaldamiseks naabermaaüksuste omanikele ja puudutatud isikutele.

Päästeamet kooskõlastas 18.09.2023. a kirjaga nr 7.2-3.4/416-4 detailplaneeringu tuleohutusosa.

Transpordiamet kooskõlastas 12.09.2023. a kirjaga nr 7.2-2/23/1399-5 detailplaneeringu, tuues välja, et planeeringuga riigiteele nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare kavandatud perspektiivse sidekaabli edasisel projekteerimisel tuleb arvestada Muhu Vallavolikogu 17.08.2022. a otsusega nr 55 kehtestatud Kuivastu sadama detailplaneeringuga.

Keskkonnaamet kooskõlastas 04.10.2023. a kirjaga nr 6-2/23/13270-3 detailplaneeringu.

Telia Eesti AS (14.08.2023 kooskõlastus nr 38157090) ning Elektrilevi OÜ (09.08.2023 kooskõlastuse nr 8686488393) on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas 21.08.2023. a kirjaga nr 14-3/1453-1 ning 05.10.2023 kirjaga nr 14-3/1453-3 omapoolsed arvamused Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringu eelnõu kohta. Detailplaneeringut on täiendatud vastavalt esitatud arvamusele – planeeringualasse haarati ka Mere maaüksusele jääv juurdepääsutee osa, mis vajab parendamist, planeeringu seletuskirjast eemaldati viited riigi eriplaneeringule, detailplaneeringut täpsustati juurdepääsuteede ning servituutide seadmise vajaduse osas, Detailplaneeringut täiendati kallasrajale juurdepääsu tagamise osas.

Planeeringulahenduse osas avaldas arvamust Mere katastriüksuse omanik, kes tõi oma 19.09.2023. a arvamuses välja, et ei soovi, et tee olemust oluliselt muudetaks, kuna tee aluspõhi on tugev ning kruusatee puhul valguks kivid Mere kinnistule, mis segaks muruniitmist.

Lähtuvalt esitatud arvamusest muudeti detailplaneeringu lahendust. Planeeringu seletuskirja täiendati juurdepääsutee laiendamise tingimuste osas, mis vähendavad tee laiendamisega kaasnevaid võimalikke mõjusid. Tänapäevaks on maaomanike vahel notariaalne teekasutuskokkulepe sõlmitud. Rohkem ettepanekuid ega arvamusi planeeringulahenduse osas ei laekunud.

Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneering võeti vastu Muhu Vallavolikogu 15.11.2023. a otsusega nr 122. Sama otsusega laiendati ka planeeringuala ulatust. Planeeringuala laiendamise vajadus tulenes vajadusest parendada Mere katastriüksusel asuvat

teed. Laiendatud planeeringuala hõlmab kogu Merevälja katastriüksust ning Mere katastriüksust juurdepääsutee ulatuses. Laiendatud planeeringuala suurus on ligikaudu 1,89 ha.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 05.12.2023–12.01.2024. a. ning avaliku väljapaneku tulemuste arutelu toimus 18.01.2024. Avaliku väljapaneku kestel ega arutelu käigus ei esitatud detailplaneeringu lahenduse osas ühtegi ettepanekut, vastuväidet ega arvamust.

Muhu Vallavalitsus taotles Keskkonnaametilt nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringule. Keskkonnaamet ei nõustunud esmalt planeeringulahenduse kohase ehituskeeluvööndi vähendamisega. Koostöös Keskkonnaametiga täiendati detailplaneeringut vähendamaks kavandatava tegevuse mõju ranna-alale. Keskkonnaamet nõustus oma 15.05.2024. a kirjaga nr 7-13/24/7024-3 ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Keskkonnaameti nõuetest tulenevalt muudeti planeeringu põhilahendust, mistõttu esitas Muhu Vallavalitsus planeeringu uuesti koostöötegitajatele kooskõlastamiseks ning korraldas uue avaliku väljapaneku. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu tuleohutusosa 14.05.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/2238-2. Transpordiamet kooskõlastas 10.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/1399-7 detailplaneeringu varasemaga samadel tingimustel.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 07.05.–06.06.2024. Avaliku väljapaneku kestel ühtegi arvamust ei esitatud, mistõttu ei korraldatud ka detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on oma 26.06.2024 kirjaga nr 14-3/2817-1 andnud heakskiidu Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringule.

Muhu Vallavolikogu on seisukohal, et Kuivastu küla Merevälja detailplaneeringuga kavandatu vastab Muhu valla üldplaneeringu üldistele põhimõtetele ning sobitub olemasolevasse keskkonda.

Muhu valla üldplaneeringuga ei ole planeeringualale reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtotstarvet. Vastavalt üldplaneeringule on aladel, kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus. Merevälja katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatu vastab soovituslikule maakasutussuunale.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Võiküla väärtuslikel maastikel. Üldplaneeringu kohaselt peavad uued hooned sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljösse. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ning hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda väljakujunenud külatüübist. Planeeringuala on kavandatud vahetult olemasoleva hoonestusala kõrvale, toimides selle laiendusena. Kavandatav hoonestus piirneb kõrghaljastusega, on väikesemahuline ja ei jää maastikul domineerima, ega muuda oluliselt väljakujunenud maastikupilti.

Planeeringuala asub suures osas kohaliku tähtsusega põllumajandusmaal, mis vastavalt Muhu valla üldplaneeringule välistab üldjuhul ehitustegevuse. Üldplaneeringu kohaselt võib

põllumassiivi servaalale (eelistatult kõrghaljastusega piirnevalt) ehitada kaalutusotsuse alusel ühe elamu koos abihoonetega külastruktuuri arvestades.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringuga kohaliku tähtsusega põllumajandusmaale sätestatud tingimustega. Hoonestus on kavandatud põllumassiivi servaalale, vahetult olemasoleva hoonestuse kõrvale, kus see sobituks olemasoleva asustusega, kuid võimalikult kaugemale rannajoonest, vähendamaks võimalikku negatiivset mõju ranna-alale. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei nähta ette olulisi muudatusi maastikustruktuuris ega maakasutuses. Vastavalt Muhu valla üldplaneeringus sätestatud põhimõttele, et juurdepääs hoonestusaladele tuleks lahendada eelkõige olemasolevate teede kaudu, on juurdepääsutee kavandatud olemasoleva pinnaste asukohale ning hoonestusala on määratud võimalikult väikesele alale põllumassiivi serva. Valdav osa põllumaast jääb endiselt põllumajanduslikku kasutusse ning planeeringuga kavandatu ei tükelda põllumassiivi ega raskenda ülejäänud põllumaa sihtotstarbelist kasutamist. Tähelepanu on pööratud vajadusele leida ümbritseva keskkonnaga harmoneeruv lahendus.

Väikeses ulatuses jääb planeeringualale Muhu valla üldplaneeringuga võimaliku püsiühenduse tarbeks reserveeritud sillatrassi koridor. Nimetatud piirangualale detailplaneeringuga tegevusi ei kavandata.

Planeeringuala idaserv jääb ca 342 m² ulatuses Väinamere hoiualale, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi hoiualale.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Merevälja katastriüksusel hoonestusala ja kavandatava juurdepääsutee ulatuses, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Vastavalt üldplaneeringus sätestatudle muudetakse üldplaneeringut vaid erandkorras ning ehituskeeluvööndi vähendamise olulisimaks argumendiks on olemasolev või ajalooline asustus.

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast asustusest ning kõlvikupiiridest. Merevälja katastriüksusel ajalooline asustus puudub. Ajalooline talukoht (tänapäevaks hävinenud) asus Männiku kinnistul, mis jääb planeeringualast põhja poole ning Mere kinnistul, mis jääb planeeringualast lõuna poole. Praegusel hetkel asub Merevälja kinnistust lõunas elamurajoon, mis on valdavalt hoonestatud 1993. aastal. Lisaks jääb lõuna poole Kuivastu sadama kinnistu, mille osas on 17.08.2022. a. kehtestatud Kuivastu sadama detailplaneering. Merevälja detailplaneeringu ala ei ole küll ajalooliselt hoonestust paiknenud, kuid kavandatav tegevus jätkab olemasoleva hoonestuse joont selliselt, et ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus on minimaalne. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevate teedega ning uusi juurdepääsuteid ei kavandata, vaid parendatakse olemasolevaid.

Merevälja kinnistust jääb ranna ehituskeeluvööndist välja ligikaudu 3360 m² suurune ala. Ehituskeeluvööndist välja jääv ala asub kohaliku tähtsusega põllumajandusmaal, mis üldjuhul välistab ehitustegevuse. Üldplaneering sätestab, et põllumassiivi servaalale (eelistatult kõrghaljastusega piirnevalt) võib kaalutusotsuse alusel ehitada ühe elamu koos abihoonetega külastruktuuri arvestades. Merevälja katastriüksuse ehituskeeluvööndist välja jääv osa ei paikne põllumassiivi servaalal ega piirne kõrghaljastusega. Hoonestuse rajamine keset põllumassiivi ei sobitu olemasoleva külastruktuuriga – antud piirkonnas paikneb hoonestus

kompaktselt koos, moodustades ühtse asumi. Põllu keskele rajatav üksik hoonete grupp eristuks olemasolevast, ei järgiks külastruktuuri ega sobiks ka väärtuslike maastike ehitustingimustega. Seega ei ole võimalik hoonestuse rajamine väljaspool ehituskeeluvööndit.

Kavandatav tegevus on väikesemahuline ning ei oma eeldatavalt olulist koosmõju teiste tegevustega lähi piirkonnas.

Tuginedes eelnevale on Muhu Vallavolikogu seisukohal, et lähtuvalt kavandatava tegevuse väikesest mahust ja eeldatavalt vähestest kaasnevatest mõjudest ning arvestades olemasolevat asustust, kinnisasja piire, kõlvikulist koosseisu ja olemasolevat maakasutust, on põhjendatud üldplaneeringu muutmise ehituskeeluvööndi ulatuse osas vastavalt Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringule.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lg 1 ja lähtudes eeltoodust, Muhu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest, esitades vaide Muhu Vallavolikogule Haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu Kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Saaremäel
volikogu esimees