



MUHU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hellamaa

15. november 2023 nr 122

Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine

Muhu Vallavolikogu algatas oma 15.03.2023. a otsusega nr 94 Muhu vallas Kuivastu külas asuva Merevälja katastriüksuse (katastritunnus 47801:008:0147, pindala 18514 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.

Planeeringuga 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 kruntimist. Merevälja katastriüksusele võimaldatakse suvila ja abihoone püstitamist. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 120 m². Krundi veevarustus tagatakse kavandatavast puurkaevust ning reovee käitlemiseks on lubatud kas kinnise kogumismahuti või biopuhasti paigaldamine.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mööda avalikus kasutuses olevat Bukino teed (tee nr 4780237), Mihkli kinnistul asuvat erateed (Läti tee nr 4780371) ning Mere ja Merevälja kinnistutel paiknevaid erateid. Läti tee on Muhu valla üldplaneeringus määratud perspektiivselt avalikuks kasutuseks. Planeeringuga nähakse ette avalik juurdepääs kallasrajale (jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil).

Tulenevalt vajadusest parendada Mere katastriüksusel asuvat teed, laiendatakse detailplaneeringuala juurdepääsutee ulatuses. Uus planeeringuala on esitatud käesoleva otsuse lisas 1. Laiendatud planeeringuala hõlmab Kogu Merevälja katastriüksust ning Mere katastriüksust juurdepääsutee ulatuses. Laiendatud planeeringuala suurus on ligikaudu 1,89 ha.

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

Koostatud detailplaneering on kooskõlas Muhu valla üldplaneeringu põhimõtetega. 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 asub suures osas kohaliku tähtsusega põllumajandusmaal, mis vastavalt Muhu valla üldplaneeringule välistab üldjuhul ehitustegevuse. Lähtudes olemasolevast külastruktuurist võib kaalutusotsuse alusel lubada hoonestuse rajamist põllumassiivi servaalale.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tingimustega. Hoonestus on kavandatud rajada põllumassiivi servaalale, olemasoleva hoonestusega samale ehitusjoonele, kus see sobituks olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei nähta ette olulisi muudatusi maastikstruktuuris ega maakasutuses. 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.

Muhu Vallavalitsus korraldas 11.07.2023–11.08.2023 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 naaberkinnistute omanikud. Lähtuvalt esitatud arvamustest täiendati detailplaneeringut naaberkinnistutele 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 arvamuses välja, et ei soovi, et tee olemust oluliselt muudetaks, kuna tee aluspõhi on tugev ning kruusatee puhul valguks kivid Mere kinnistule, mis segaks muru niitmist.

Lähtuvalt esitatud arvamusest muudeti detailplaneeringu lahendust. Planeeringu seletuskirja täiendati juurdepääsutee laiendamise tingimuste osas, mis vähendavad tee laiendamisega kaasnevaid võimalikke mõjusid.

Vastavalt Muhu valla üldplaneeringule tuleb juurdepääs hoonestusaladele lahendada eelkõige olemasolevate teede kaudu. Mere kinnistut läbiv tee on ainus olemasolev tee, mis viib Merevälja katastriüksusele. Merevälja katastriüksusele on kavandatud vaid ühe elukondliku hoone rajamine ning detailplaneeringuga ei määrata teed avaliku kasutusega teeks, mistõttu ei ole oodata tee kasutamise märkimisväärset suurenemist. Tee kasutamiseks sõlmitakse maaomanike vahel notariaalne servituudileping, mille käigus on maaomanikel võimalik kokku leppida, millistel tingimustel teed kasutatakse. Takistamaks kõrvalistel sõidukitel eratee kasutamist, on võimalik tee tähistada vastavate liiklusmärkidega. Lähtuvalt eelnevast asub volikogu seisukohale, et planeeringulahenduses kavandatud juurdepääsutee on optimaalseim.

Rohkem ettepanekuid ega arvamusi planeeringulahenduse osas ei laekunud.

Muhu Vallavolikogule planeerimisseaduse kohaseks vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringu lahendus vastab seaduste ja nende alusel antud õigusaktidega sätestatud nõuetele, vallavolikogu otsusega kinnitatud lähteseisukohtadele ning selle koostamisel on tehtud koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Kavandatav tegevus on kooskõlas Muhu valla üldplaneeringus sätestatud valla ruumilise arengu põhimõtetega.

Vallavolikogu märgib, et avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist

on võimalik, et järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Tuginedes planeerimisseaduse § 86, § 87 ja §142 lg 2 ja eeltoodule, Muhu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Laiendada Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringuala juurdepääsutee ulatuses vastavalt käesoleva otsuse lisas 1 toodud asendiplaanile.
2. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneering.
3. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 05.12.2023 – 12.01.2024 Muhu vallamajas, aadressiga Muhu vald Liiva küla Keskuse.
4. Korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 18.01.2024 kell 16.00 Muhu vallamajas, aadressiga Muhu vald Liiva küla Keskuse.
5. Avaldada teade avaliku väljapaneku ja arutelu kohta vähemalt ühes maakonnalehes, valla kodulehel ning Liiva küla teadete tahvilil.
6. 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/

Meelis Mereäär
volikogu esimehe ülesannetes