



MUHU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hellamaa

16. oktoober 2024 nr 169

Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringu kehtestamine

Muhu Vallavolikogu algatas oma 21.09.2022. a otsusega nr 63 Muhu vallas Vahtraste külas asuvate Pihlaka (katastritunnus 47801:003:0537, pindala 14780 m²) ja Vare (katastritunnus 47801:003:0538, pindala 10007 m²) katastriüksuste detailplaneeringu, jättis algatamata keskkonnamõjude strateegilise hindamise ning kinnitas detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksustele elamu ja kõrvalhoonete rajamine ning ehituskeeluvööndi vähendamine kavandatud tegevuse võimaldamiseks. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamisest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu (töö nr 23-6) koostaja on osäühing DAGOpen OÜ.

Planeeringuga määratakse katastriüksuste ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused elamute ja kõrvalhoonete rajamiseks, katastriüksuste 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 olemasolevate katastriüksuste jagamist. Krundid moodustatakse olemasolevate maaüksuste piirides. Olemasolevatele katastriüksustele nähakse ette mõlemale ühe hoonestusala moodustamist. Mõlemale hoonestusalale on lubatud rajada elamu ja kuni 3 abihoonet, ehitusaluse pindalaga kokku kuni 400 m². Planeeritav maa kasutamise peamine sihtotstarve on üksikelumumaa, kuid ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamuga ühte kompleksi kuuluda majutushoone otstarbega ehitised. Lähtuvalt maa kasutusotstarbest määratakse katastriüksuste sihtotstarbeks 90% elumumaa ja 10% ulatuses ärimaa kõrvalsihtotstarve.

Vare maaüksusel olemasolevad ebaseaduslik suvemaja ja katusealune on ette nähtud likvideerida lammutamise teel.

Katastriüksuste veevarustus on kavandatud kahe krundi peale ühise puurkaevu kaudu. Reovee käitlemiseks on katastriüksustele kavandatud bioloogilised omapuhastid, kuid alternatiivse lahendusena on lubatud ka kinniste kogumismahutite paigaldamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vare maaüksusel hoonestusala ja kavandatava juurdepääsutee ulatuses.

Muhu Vallavalitsus korraldas 30.03.2023–01.05.2023 detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku, mille kestel oli kõigil võimalik esitada arvamust planeeringu eskiislahenduse osas. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 04.05.2023.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul esitas omapoolsed märkused Rahandusministeerium. Detailplaneeringut täiendati ja parandati esitatud märkustest lähtuvalt.

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“. Koostööd tehti Keskkonnaameti ja Päästeametiga ning detailplaneeringu koostamisse on kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada (planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, naaberkinnisasjade omanikud ja tehnovõrkude valdajad).

Rahandusministeerium on oma 28.06.2023. a kirjas nr 15-3/4050-2 määranud detailplaneeringule koostöötegitjad ja kaasatavad, tuues välja, et lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades väljatoodud koostöötegitajatele ning kaasatavatele tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata üle Vahtraste külatee asuvate Noore (47801:003:0249), Kruusi (47801:001:0548), Ranna (47801:001:0547) ja Majaka (47801:003:0019) katastriüksuste omanikud. Nimetatud kinnistute omanikud on kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile ning arvamuse avaldamiseks naabermaaüksuste omanikele ja puudutatud isikutele.

Päästeamet kooskõlastas 27.06.2023. a kirjaga nr 7.2-3.4/3904-2 detailplaneeringu tuleohutusosa.

Keskkonnaamet kooskõlastas 03.07.2023. a kirjaga nr 6-2/23/5261-3 detailplaneeringu ning esitas omapoolsed märkused planeeringulahenduse osas. Detailplaneeringut täpsustati esitatud märkustest lähtuvalt.

Telia Eesti AS (10.07.2023 kooskõlastus nr 38064973) ning Elektrilevi OÜ (11.07.2023 kooskõlastuse nr 8807051295) on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Rohkem ettepanekuid ega arvamusi planeeringulahenduse osas ei laekunud.

Muhu Vallavolikogu võttis oma 16.08.2023. a otsusega nr 111 vastu Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringu. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 05.09.2023–05.10.2023 ning avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 12.10.2023. a kell 16.00. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei laekunud ühtegi arvamust ning avalikule arutelule ei ilmunud kedagi.

Muhu Vallavalitsus esitas 21.08.2023. a kirjaga nr 7-6/876 Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringule. Keskkonnaamet keeldus oma 18.12.2023. a kirjaga nr 7-13/23/16997-5 ehituskeeluvööndi vähendamisest. Võimalike edasiste sammude väljaselgitamiseks korraldas

Muhu Vallavalitsus 05.01.2024. a veebikoosoleku, kuhu olid kaasatud nii Keskkonnaameti esindajad kui planeeringust huvitatud isik. Koosolekul kinnitas Keskkonnaameti esindaja planeeringulahenduse ja -ala analüüsile tuginedes, et elamuehituseks ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole antud juhul võimalik ka planeeringuga kavandatud hoonestusalade asukoha muutmisel ega muude täiendavate tingimuste seadmisel. Koosolekule järgnenud läbirääkimistel planeeringust huvitatud isiku ja Keskkonnaameti vahel jõuti siiski kompromisslahenduseni, mille alusel muudeti planeeringulahendust.

Muhu Vallavalitsus esitas 24.05.2024 kirjaga nr 7-6/876-4-1 uue taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet nõustus oma 07.06.2024. a kirjaga nr 7-13/24/11264-2 ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Keskkonnaameti nõuetest tulenevalt muudeti planeeringu põhilahendust, mistõttu esitas Muhu Vallavalitsus planeeringu uuesti koostöötegijatele kooskõlastamiseks ning korraldas uue avaliku väljapaneku. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu tuleohutusosa 17.06.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/3315-2.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 11.06.–14.07.2024. Avaliku väljapaneku kestel ühtegi arvamust ei esitatud, mistõttu ei korraldata ka detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas oma 15.07.2024. a kirjaga nr 14-3/2621-1 omapoolsed märkused detailplaneeringu osas. Detailplaneeringut täiendati ja parandati lähtuvalt esitatud märkustest. Planeeringu põhilahendust ei muudetud. Tegemist oli eelkõige hooletusvigade parandamise ja sõnastuse korrigeerimisega, et planeeringulahendus oleks üheselt mõistetav.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on oma 12.09.2024 kirjaga nr 14-3/2621-2 andnud heakskiidu Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringule.

Muhu Vallavolikogu on seisukohal, et Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste 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. Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringuga kavandatu vastab soovituslikule maakasutusle.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Põhja-Muhu väärtuslike maastike alal. Üldplaneeringu kohaselt peavad uued hooned sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ning hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda väljakujunenud külatüübist. Planeeringuala on ajalooliselt olnud hoonestamata, kuid hoonestuse kavandamisel on järgitud Vahtraste külas väljakujunenud asustust ning kavandatav tegevus sobitub ümbruskonna miljöösse. Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei nähta ette olulisi muudatusi maastikustruktuuris

ega maakasutuses. Tähelepanu on pööratud vajadusele leida ümbritseva keskkonnaga harmoneeruv lahendus. Kavandatav hoonestus ei jää maastikul domineerima, ega muuda oluliselt väljakujunenud maastikupilti.

Planeeringuala asub suures osas Muu valla üldplaneeringuga määratletud roheline võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise rajamine külastruktuuri arvestavalt roheline võrgustiku tugialale või koridori äärealale.

Pihlaka ja Vare detailplaneeringu koostamisel on roheline võrgustiku säilimise tagamise vajadusega arvestatud. Pihlaka katastriüksuse hoonestusala jääb roheline võrgustiku alast välja. Vare katastriüksuse hoonestusala on kavandatud roheline võrgustiku koridori äärealale. Hoonestusala on määratud kompaktselt, tagamaks võimalikult suure ala säilimise looduslikuna. Loomade vaba liikumise tagamiseks on lubatud uute piirete rajamine vaid õueala ümber. Lubatud on ka külatega piirneva olemasoleva kiviaia korrastamine ja taastamine.

Planeeringuala ei paikne ühelgi Natura 2000 võrgustiku alal ega kaitsealal, hoiualal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Rannaniidi hoiuala) asub planeeringualast põhja pool. Planeeringuala ja hoiuala on eraldatud Vahtraste külatega. Eeldatavalt ei avalda kavandatav tegevus Natura alale negatiivset mõju.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vare 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, kitsenduste ulatustest ning kõlvikupiiridest. Ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole Vare katastriüksusele võimalik ehitada. Vare katastriüksusel 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. Mahasõit külatega on kavandatud kahe katastriüksuse peale ühiselt. Kinnistule on varasemalt rajatud kaks ebaseaduslikku hoonet, mis kavandatakse detailplaneeringu elluviimisel likvideerida.

Hoonestus on kavandatud nii, et ehituskeeluvööndist hõlmataks võimalikult väike osa, mistõttu on võimalikud ehituskeeluvööndi vähendamise mõjud minimaalsed. Vare maaüksuse hoonestusala ja mere vahele jääb ca 161 m laiune ala, mis ei mõjuta ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist. Rannaala on ette nähtud säilitada puutumatuna ning eemal ehitustegevusest. Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallarasjal võrreldes praeguse seisuga, samuti ei piirata vaba liikumist rannal täiendavalt.

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 muutmine ehituskeeluvööndi ulatuse osas vastavalt Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringule.

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

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Vahtraste küla Pihlaka ja Vare 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