

**MUHU VALLAVOLIKOGU**

**OTSUS**

Hellamaa 16. august 2023 nr 111

**Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine**

Muhu Vallavolikogu algatas oma 21.09.2022. a otsusega nr 63 Muhu vallas Vahtraste külas asuvate Pihlaka (katastritunnus 47801:003:0537, pindala 14803 m2) ja Vare (katastritunnus 47801:003:0538, pindala 10010 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 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 keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga ei nähta ette planeeringuala kruntimist. 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 üksikelamumaa, kuid ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamuga ühte kompleksi kuuluda majutushoone otstarbega ehitis. Lähtuvalt maakasutuse sihtotstarbest määratakse katastriüksuste sihtotstarbeks 90% elamumaa ja 10% ulatuses ärimaa kõrvalsihtotstarbe.

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 hoonestusala ja kavandatava juurdepääsutee ulatuses.

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. Pihlaka ja Vare katastriüksuste detailplaneeringuga kavandatu vastab soovituslikule maakasutussuunale.

Planeeringuala asub Põhja-Muhu väärtuslike maastike alal, kus tuleb järgida üldplaneeringuga väärtuslike maastike säilitamiseks ja kaitseks sätestatud maakasutustingimusi. 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. Vastavalt Muhu valla üldplaneeringus sätestatule soositakse külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks elamute rajamist eelkõige endistele talukohtadele algses kohas.

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.

Planeeringuala asub suures osas Muu valla üldplaneeringuga määratletud rohelise võrgustiku alal. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib rohelise 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 rohelise võrgustiku koridore. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise (hoonestatud õueala, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) rajamine külastruktuuri arvestavalt rohelise võrgustiku tugialale või koridori äärealale. Säilitamaks hajusale asustusmustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib koridoride aladel aiaga piirata üksnes õuemaa, kuid mitte üle 0,4 ha. ning looduslike alade osatähtsus planeeringualal ei tohi langeda alla 90%.

Pihlaka ja Vare detailplaneeringu koostamisel on rohelise võrgustiku säilimise tagamise vajadusega arvestatud. Lähtuvalt eelnevast on määratud hoonestusalad kompaktselt, tagamaks võimalikult suure ala säilimise looduslikuna. Loomade vaba liikumise tagamiseks on lubatud uute piirete rajamine vaid õuealade ümber. Lubatud on ka külateega 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 külateega. Eeldatavalt ei avalda kavandatav tegevus Natura alale negatiivset mõju.

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“.

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

Rahandusministeerium on oma 28.06.2023. a kirjas nr 15-3/4050-2 määranud detailplaneeringule koostöötegijad ja kaasatavad, tuues välja, et lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades väljatoodud koostöötegijatele 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 olnud kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

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 on täpsustatud 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 vallale 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 vallavalitsuse kaalutlusotsuste tulemusel 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Vahtraste küla Pihlaka ja Vare katastriüksuse detailplaneering.

2. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 05.09.2023 – 05.10.2023 Muhu vallamajas, aadressiga Muhu vald Liiva küla Keskuse.

3. Korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 12.10.2023 kell 16.00 Muhu vallamajas, aadressiga Muhu vald Liiva küla Keskuse.

4. Avaldada teade avaliku väljapaneku ja arutelu kohta vähemalt ühes maakonnalehes, valla kodulehel ning Liiva küla teadetetahvlil.

5. 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