



MUHU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hellamaa

14. veebruar 2024 nr 134

Tamse küla Krundi kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamine

Muhu Vallavolikogu algatas oma 14.10.2021. a otsusega nr 196 Tamse küla Krundi kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu ning kinnitas detailplaneeringu lähteseisukohad ning jättis 16.08.2023. a otsusega nr 109 algatamata keskkonnamõtjude strateegilise hindamise.

Planeeringuala hõlmab Muhu vallas Tamse külas asuvaid Krundi (katastritunnus 47801:002:0426, sihtotstarve ärimaa, pindala 3,71 ha), Staadioni (katastritunnus 47801:002:0403, sihtotstarve ärimaa, pindala 2,97 ha), Viktorimaa (katastritunnus 47801:002:0427, sihtotstarve elamumaa, pindala 18306 m²), Metsamaa (katastritunnus 47801:002:0429, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2,24 ha), Jalgpallimaa (katastritunnus 47801:001:0700, sihtotstarve ärimaa, pindala 4,46 ha), Kadaka (katastritunnus 47801:001:0959, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 14266 m²), Heina (katastritunnus 47801:001:0961, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2,51 ha) ja Karja (katastritunnus 47801:001:0960, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2,52 ha) katastriüksuseid. Planeeringuala kogupindala on ca 22,7 ha.

Planeeringuala osas on varasemalt kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

Muhu Vallavolikogu 18.08.2010 otsusega nr 63 kehtestati Tamse küla Krundi ja Staadioni katastriüksuste detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks oli MTÜ Spordiklubi TC2000 suvebaasi väljaehitamine, katastriüksuste kruntimine ning ehitusõiguse määramine.

Muhu Vallavolikogu 15.06.2011 otsusega nr 106 kehtestati Tamse küla Krundi ja Staadioni katastriüksuste detailplaneering, millega muudeti osaliselt kehtivat planeeringut krundijaotuse ja maa sihtotsarvete osas.

Muhu Vallavalitsuse 26.04.2017 korraldusega nr 93 kehtestati Tamse küla Põllumaa katastriüksuse detailplaneering. Planeeringu eesmärgiks oli MTÜ Spordiklubi TC2000 suvebaasi sportimisvõimaluste parandamine ja spordiväljakute rajamine. Planeeringuga muudeti osaliselt varasemat planeeringulahendust.

Muhu Vallavalitsuse 18.10.2018 korraldusega nr 245 kehtestati Tamse küla Staadioni katastriüksuse detailplaneering, mille eesmärgiks oli varasemalt samale alale kehtestatud detailplaneeringu täpsustamine Staadioni maaüksuse osas, viimaks planeeringulahendus kooskõlla Spordiklubi tegelike vajadustega.

Planeeringud on osaliselt ellu viidud. Maaüksused on krunditud, rajatud on spordiväljakud ja osaliselt nende teenindamiseks vajalikud hooned ja rajatised. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutuvad uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneeringud kehtetuks.

Menetluses oleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamukruntide moodustamine ning MTÜ Spordiklubi TC 2000 suvebaasi arendamine. Planeeringuga muudetakse osa spordiväljakute alusest maast ning hoonestamata põllu- ja metsamaa elamukruntideks. Detailplaneeringuga on kavandatud seitsme elamukrundi moodustamine. Spordibaas tenniseväljakute ja majutushoonetega säilitatakse ning selle teenindamiseks moodustatakse ärimaa sihtotstarbega katastriüksus. Juurde kavandatakse väikeses mahus spordibaasi teenindamiseks vajalikke hooned ja rajatisi.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet. Üksikelamud rajatakse kuni 2-korruselised, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 m, katusekaldega 35-45 kraadi. Abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel säilitatakse olemasolev hoonestus. Juurde on lubatud rajada kuni kaks teenindushoonet.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Tamse-Rannaküla ja Rebaski-Tamse teedelt, sh on ehitusaegse rasketehnika juurdepääsuks kavandatud planeeringualale ajutise tee rajamine.

Kinnistute veevarustus on kavandatud individuaalsete puurkaevude kaudu ning reoveekäitlus biopuhasti või kinnise kogumismahuti kaudu. Selgitamaks välja kavandatavate puurkaevude ning reoveekäitluse võimalikku mõju põhjaveele, tellis Muhu Vallavalitsus eksperthinnangu AS-lt Maves. Eksperthinnangus analüüsiti piirkonna põhjaveevaru, heitvee immutusvõimalusi ning anti soovitusel joogiveeallikate omavahelise kauguse ning immutusvalade kauguste osas. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud eksperthinnangus toodud tingimustest.

Planeeringualale on kavandatud tuletõrje veevõtukohta rajamine. Muhu Vallavalitsus ning planeeringust huvitatud isik on sõlminud lepingu nr 36-DP141021-1-24 detailplaneeringu kohase tuletõrje veevõtukohta väljaehitamiseks ning avalikku kasutusse andmiseks.

Tamse Krundi kinnistu ja lähiümbruse 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. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas üldplaneeringus sätestatud soovitusliku suunaga.

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 miljösse. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ning hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda väljakujunenud külatüübist. Planeeringu koostamisel on analüüsitud külastruktuuri ning väljakujunenud keskkonda. Hoonestusalade asukohade valikul on lähtutud piirkonnale iseloomulikust elamute hajutatud paigutusest ja kruntide edaspidisest maakasutusest. Hoonestusalad on planeeritud külateede lähedusse, võimaldades kruntide keskosas säilitada väärtuslikku põllumajandusmaad. Planeeringuga on kavandatud täiendava haljastuspuhvri rajamist krundi planeeringuala läänepiirile ning hoonestusaladele ja juurdepääsuteede lähedusse.

Muhu valla üldplaneeringus on detailplaneeringu lõunapoolne osa määratud kohaliku tähtsusega põllumajandusmaana. Kohaliku tähtsusega põllumajandusmaa määramise esmane eesmärk on toetada saarele omase külamaastiku ja põldude struktuuri säilitamist. Samuti on oluline tagada nende kasutamine põllumajanduslikuks tegevuseks. Kohaliku tähtsusega põllumajandusmaale on planeeritud kaks elamut koos kõrvalhoonetega. Hoonestus on kavandatud põllumajandusmaa serva ja hoonestusalade vahekaugus on minimaalselt 100 m. Kompenseerimaks põllumajandusmaa osakaalu vähenemist piirkonnas, suurendatakse seda loodusliku maa arvelt põhja poole. Sellega tagatakse üldplaneeringus kohaliku tähtsusega põllumajandusmaade kaitseks seatud tingimuste täitmine.

Planeeringuala põhjaosa asub osaliselt rohelise võrgustiku tugialal. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Lubatud on 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. Käesoleva detailplaneeringuga on rohelise võrgustiku tugiala servale kavandatud üks hoonestusala.

Planeeringuala piirneb läänest ca 135 m ulatuses Väinamere hoiualaga. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodusala ja Väinamere linnuala. Planeeringualaga piirneval hoiuala osal on inventeeritud elupaigatüüp lood (Natura kood 6280*), mis on ka Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks. Tamse Krundi kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringuga ei ole kavandatud tegevusi Natura 2000 alale, kuid Natura ala jääb kõnealuse planeeringu mõjupiirkonda. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse eeldatava keskkonnamõju olulisuse väljaselgitamiseks on Muhu Vallavalitsus koostanud keskkonnamõjude eelhindangu. Lähtudes keskkonnamõjude eelhindangu tulemustest ja Keskkonnaameti seisukohast ning arvestades kavandatud tegevuse iseloomu ning asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatavad tegevused jäävad hoiuala piiridest väljapoole asus Muhu Vallavolikogu oma 16.08.2023.a. otsuses nr 109 seisukohale, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, mida peaks hindama läbi keskkonnamõjude strateegilise hindamise.

Detailplaneeringu koostaja on DP Projektbüroo OÜ (Töö nr. 13-21-DP).

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 Päästeametiga ning detailplaneeringu koostamisse olid kaasatud isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada (Keskkonnaamet, planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, naaberkinnisasjade omanikud ja tehnovõrkude valdajad).

Päästeamet on oma 16.08.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/5156-4 kooskõlastanud Tamse küla Krundi kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu tuleohutusosa.

Detailplaneering esitati arvamuse avaldamiseks naabermaaüksuste omanikele ja puudutatud isikutele 2022. aastal. Planeeringulahenduse osas laekusid mitmed arvamused ning korraldati arutelu vaidlusaluste teemade lahendamiseks. Muu hulgas lepiti koosolekul kokku, et Muhu vald tellib eksperthinnangu hindamiseks piirkonda uute puurkaevude ja reoveesüsteemide rajamise võimalusi. Lähtuvalt laekunud arvamustest ning eksperthinnangu tulemustest täiendati ja parandati detailplaneeringut ning esitati see uuesti arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele (sh Keskkonnaametile). Etteantud tähtaja jooksul esitas

arvamuse naaberkinnistu omanik, kes soovis haljasriba rajamist kinnistute vahele. Nimetatud arvamus võeti arvesse ning detailplaneeringut täiendati vastavalt.

Muhu Vallavalitsuse 05.09.2023. a korraldusega nr 381 võeti Tamse küla Krundi kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 26.09.2023 – 10.10.2023 ning avalik arutelu 09.11.2023.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas arvamuse juurdepääsutee aluse maa omanik, kes ei nõustunud tee kasutusega detailplaneeringus kavandatud tegevuste võimaldamiseks. Avaliku väljapaneku tulemuste arutelul lepiti kokku, et detailplaneeringut täiendatakse detailplaneeringualale juurdepääsu osas, eelkõige rasketehnika juurdepääsu puudutavas küsimuses. Arvamuse esitajale kuuluval katastriüksusel asuvat teed ehitusaegse transpordi tarbeks ei kasutata (lubatud vaid erandkorral, kokkuleppel maaomanikega). Detailplaneeringut muudeti vastavalt kokkuleppele ning ette nähti planeeringualale ajutise tee rajamine ehitusaegse rasketehnika juurdepääsuks. Arvamuse avaldaja on 05.12.2023 kinnitanud, et tema poolt esitatud arvamus on arvesse võetud ning täiendavaid arvamusi esitada ei soovita.

Täpsustatud planeeringulahendus edastati arvamuse avaldamiseks ka koostöötegijatele ja kaasatavatele. Ette antud tähtjaks ei laekunud ühtegi täiendavat arvamust.

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

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tamse küla Krundi kinnistu ja lähiümbruse 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