



MISSO VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Misso

27. august 2015. a nr 1-3/28

Mäe-Siksali maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Mäe-Siksali maaüksuse detailplaneering (edaspidi detailplaneering) on algatatud Misso Vallavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 1-3/15 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“, millega on detailplaneeringu koostamise korraldajaks määratud Misso Vallavalitsus ja tellijaks huvitatud isik Comex Invest OÜ. Nimetatud otsuse lisana on väljastatud „Mäe-Siksali maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad“ (edaspidi lähteseisukoht), mis on lisaks otsusele nimetatud detailplaneeringu koostamise aluseks.

Planeeritava ala moodustab territoorium pindalaga ligikaudu 2,55 ha, selleks on Mäe-Siksali maaüksus (katastritunnus 46801:003:1833; registriosa nr 1279441; pindala 2,55 ha; sihtotstarve kaitsealune maa 100%; maaüksus moodustab ühe lahustüki Mäe-Siksali kinnistust; eraomandis). Maaüksus paikneb Siksälä küla läänepiiril, Hino järve idakaldal piirnedes idaosas riigimaanteedega, põhja- ja lõunaosas naabermaaüksustega. Maaüksus asub täies ulatuses Hino maastikukaitseala piiranguvööndis, kus on Vabariigi Valitsuse 11.08.2005 määrusega nr 213 kehtestatud „Hino maastikukaitseala kaitse-eeskiri“. Hino maastikukaitseala kaitse-eesmärk on:

1. EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud linnuliikide, mis on ühtlasi II kategooria kaitsealused liigid, kaitse;
2. EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – liiva-alade vähetoiteliste järvede (3110*), lubjavaesel mullal liigirikaste niitude (6270*), vanade loodusmetsade (9010*) ning siirdesoo- ja rabametsade (91D0*) kaitse.

Hino maastikukaitseala on ühtlasi esitatud ka Natura 2000 võrgustiku nimekirja linnu- ja loodusala (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 määrus nr 615 Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri). Hino loodusala kaitstavad elupaigatüübid on liiva-alade vähetoitelised järved (3110), liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (6270*), vanad loodusmetsad (9010*) ja siirdesoo- ja rabametsad (91D0*).

Maaüksuse kõlvikuline koosseis maakatastris jaguneb: 1,5 ha haritav maa, 1,02 ha metsamaa, 0,03 ha muu maa (s.h. veetalune maa). Tänapäevaks on haritav maa väheses kasutuses tõttu hakanud metsastuma.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine, krundi ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ja maa sihtotstarbe muutmine. Detailplaneeringuga on määratud nõuetekohaselt ehitusõigused, lahendatud moodustatavatele kruntidele juurdepääs, tagatud on tuleohutuse nõuded.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude lahendus ja määratud ära tehnotrasside perspektiivsed asukohad ja vajalikud kaitsevööndid ning kujad. Samuti on detailplaneeringuga esitatud keskkonna- ja tervisekaitse tingimused. Detailplaneeringus on ära märgitud selle rakendamise võimalused ja võimalike kahjude hüvitamine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Pos 2 maa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks, Pos 1 säiliks praegune sihtotstarve – kaitsealune maa. Elamumaa sihtotstarve määratakse alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maale ja garaažide maale ning elamumaa on ka elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa. Võttes arvesse, et rajatav elamu on kavas kasutusele võtta periooditi on Misso Vallavalitsuse seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas Misso valla üldplaneeringuga, mis näeb antud maa-alale ette turismi ja puhkema.

Planeering on koostatud arvestades õigusaktide ja liigilt üldisema planeeringu nõudeid. Ehitustegevust ei ole planeeritud inventeeritud elupaigatüüpide ja kaitsealuste taimede kasvualale – seega ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega tõenäoliselt negatiivset keskkonnamõju (Keskkonnaameti 02.02.2015 kiri nr PVV14-4/15/5045-7). Elamu rajamine on positiivne mõju küla sotsiaalsele keskkonnale, kuid vähesel määral avaldab planeeringu elluviimine negatiivset mõju Hino järve kasutajatele - elamu olemasolu takistab vaba liikumist järve kaldale läbi krundi. Planeeringuga on kavandatud pääs kallasrajale piki järve kallast, eraldi juurdepääsu planeeritud maaüksustelt ei ole. Planeeringuga on määratletud ajutine kallasrada mööda järve kallast kulgevast pinnasteed (n.n hobutee). Ajutine kallasrada on seotud naabermaaüksustega (Siksali ja Kalmõmäe).

Vastavalt „Looduskaitseaduse“ § 38 on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit. Hino järvel on ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit, mida arvestatakse „Looduskaitseaduse“ § 35 lõike 2 alusel põhikaardile kantud veekogu piirist (tavaline veepiir). Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Misso valla üldplaneeringus on märgitud Hino järve ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit.

Planeeringu koostamise jooksul on jõutud selgusele, et kehtiv katastriüksuse plaan ei kajasta tegelikkust. Katastriüksuse plaanile on kantud haritava maa kõlvik, mis on aastate jooksul muutunud (metsastunud kase- ja kuusenoorendikuga). Juriidiliselt on jõutud olukorda, kus kunagine haritav maa (drenaažitorustikuga põld) on looduslike protsesside tulemusena muutunud metsamaaks ning vastavalt kehtivale õigusele on laienenud Mäe-Siksali kinnistul Hino järve ehituskeeluvöönd 50 meetrilt 100 meetrile. Oluline on märkida, et antud muudatus ei kajastu Keskkonnaregistri (Keskkonnaagentuur) andmetes. Selguse huvides nenditakse käesolevaga ehituskeeluvööndi ulatust Hino järve kalda piiranguvööndi piirini. Kõnesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on vajadus ehituskeeluvöönd vähendada planeeritaval krundil Pos. 2 kuni 50 meetrini tavalisest veepiirist (kogupikkusega ligikaudu 83,5 m alal). Planeeritaval krundil Pos. 1 jääb ehituskeeluvöönd Hino kalda piiranguvööndi piirini (100 m). Misso Vallavalitsus on esitanud Keskkonnaametile 01.04.2015 kirjaga nr 7-2/223 taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks eelnimetatud maa-ala osas. Keskkonnaamet andis oma 15.07.2015 kirjaga nr PVV 14-9/15/7778-5 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Võttes arvesse, et Misso valla üldplaneeringus on märgitud Hino järve ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 meetrit ja detailplaneeringuga soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada Pos 1 osas 100 meetrilt 50 meetrile, on Misso Vallavalitsus seisukohal, et tegemist ei ole üldplaneeringut muutva otsusega.

Detailplaneering on koostatud võttes arvesse Eestis kehtivaid seaduseid ja norme ning Misso Vallavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 1-3/15 kinnitatud Lähteseisukohta. Detailplaneering on kooskõlastatud Lähteseisukohas määratud asutustega.

Detailplaneeringule tegid ettepanekuid kõrval asuvate kinnistute omanikud - Kalmõmäe kinnistu kaasomanike kiri 27.11.2014 nr 7-2/489-5 ja e-kiri 09.02.2015 a. ning Misso Vallavalitsuse kiri 21.11.2014 nr 7-2/489-3 ja 08.12.2014 kiri nr 7-2/489-6. Planeeringu lahenduses on arvestatud nende ettepanekuid - kinnistut läbiv kallasrada on seotud naabermaaüksustega.

Misso Vallavalitsuse 10.03.2015. a korraldusega nr 2.1-3/51 võeti Detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek kestis 20. märtsist 3. aprillini 2015. a, millele järgnes avalik arutelu 8. aprillil 2015. a. Avaliku väljapaneku käigus ei esitatud detailplaneeringu suhtes kirjalikke vastuväiteid ja ettepanekuid. Avalikul arutelul huvilisi ei osalenud. Seoses ehituskeeluvööndi vähendamise menetluse pikenemisega korraldas Misso Vallavalitsus 30.07. – 13.08.2015 korduva avaliku väljapaneku. Avaliku väljapaneku käigus ei esitatud detailplaneeringu suhtes kirjalikke vastuväiteid ja ettepanekuid.

Võttes arvesse ülaltoodut ning lähtudes „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõikest 1, „Planeerimisseaduse“ § 24 lõikest 3, „Haldusmenetluse seaduse“ § 4 ja § 6, Keskkonnaameti 15.07.2015 kirjast nr PVV 14-9/15/7778-5. ning OÜ Pärnu Instituut poolt koostatud Mäe-Siksali maaüksuse detailplaneeringu lahendusest (põhilahendus 25.02.2015) Misso Vallavolikogu

o t s u t a b:

1. Kehtestada „Mäe-Siksali maaüksuse detailplaneering“, mis on koostatud Misso vallas Siksälä külas Mäe-Siksali maaüksusel (katastritunnus 46801:003:1833) asuvalle ca 2,55 ha suurusele maa-alale.
2. Vähendada planeeritaval krundil Pos. 2 Hino järve ehituskeeluvööndit 100 meetrilt 50 meetrini tavalisest veepiirist (kogupikkusega ligikaudu 83,5 m alal).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsuse peale võib esitada Misso Vallavolikogule vaide “Haldusmenetluse seaduses” sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule “Halduskohtumenetluse seadustikus” sätestatud korras ja tähtaegadel.

Aigar Paas
Vallavolikogu esimees