



HANILA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõmsi

22. aprill 2010 nr 43

Hanila valla üldplaneeringu ülevaatamine

Hanila valla üldplaneering on kehtestatud 17.12.2003. a. Teema- ega osaüldplaneeringuid algatatud ega kehtestatud ei ole. Üldplaneeringu kehtivuse ajal on algatatud 26 detailplaneeringut, millistest on kehtestatud 20. Kehtestatud detailplaneeringutest 7 on olnud üldplaneeringut muutvad ja menetluses olevatest detailplaneeringutest on üldplaneeringut muutvaid 2.

Üldplaneeringut muutvad on olnud järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

- 1) Vallavolikogu 02.02.2005. a otsusega nr 66 kehtestatud Virtsu aleviku Linnamäe kinnistu detailplaneering, mille alusel rajati Virtsu II tuulepark. Üldplaneeringus oli Linnamäe kinnistu osaliselt määratud ärimaaks, sest üldplaneeringu koostamise ajal soovil kinnistu omanik rajada sinna kalakasvatuse, millest ta hiljem aga loobus. Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringus ärimaa tootmismaaks.
- 2) Vallavolikogu 19.07.2006. a otsusega nr 34 kehtestatud Esivere küla Rahn, Tammejõe ja Kaldamäe kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringuga nähakse ette tuulepargi jaoks ehitusõiguse andmine trafoalajaama ja tehnovõrkude rajamiseks. Üldplaneeringu järgi asus Tammejõe kinnistu reserveeritud elamumaal ja Kaldamäe kinnistu eluasemekohtade maal. Üldplaneering reserveeris Esivere külas maa-ala tuuleparkide rajamiseks, kuid ei reserveerinud maa-ala kavandatava tuuleenergia tootmiseks vajaliku infrastruktuuri väljaehitamiseks. Seetõttu oli detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise vajalik.
- 3) Vallavolikogu 28.03.2007. a otsusega nr 62 kehtestati Esivere küla Kivimere kinnistu detailplaneering, millega suurendati kinnistul elumumaa ala ja vähendati rannaala ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamist tingis asjaolu, et üldplaneeringus määrati ehituskeeluvööndi laius lähtudes sel ajal kehtinud ranna ja kalda kaitse seadusest, mille järgi oli ehituskeeluvööndiks 100 m tavalisest veepiirist. 2004. aastal vastuvõetud looduskaitseaduse järgi tuleb ehituskeeluvööndit aga arvestada mitte tavalisest veepiirist, vaid korduvalt üleujutatava ala piirist. Üldplaneeringus korduvat üleujutatava ala piiri määratud ei ole ja seetõttu tuleb selle määramisel lähtuda looduskaitseaduses sätestatust, mille kohasel on sel juhul üleujutatava ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.
- 4) Vallavolikogu 21.11.2007. a otsusega nr 87 kehtestatud Virtsu aleviku Tallinna mnt 37a kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringuga nähakse ette rannaalal üldplaneeringus määratud tootmismaa muutmise elamumaaks, transpordimaaks ja sotsiaalmaaks ning antakse ehitusõigus olemasoleva kontor-ühiselamu ja kahe tootmishoone rekonstrueerimiseks elamuks, ühe uue elamu ehitamiseks ja uue paadikaj rajamiseks. Nimetatud kinnistul asus kalatseh, mille tegevus lõpetati. Rannaala kasutamine elamumaana on tunduvalt keskkonnasõbralikum ja üldplaneeringu muutmise piirkonna arengu ja looduskeskkonna huvides oli õigustatud.
- 5) Vallavolikogu 20.02.2008. a otsusega nr 96 kehtestatud Pivarootsi küla Kirbu katastriüksuse detailplaneering. Üldplaneeringu järgi asus Kirbu maaüksus ärimaa reservmaal. Detailplaneering näeb ette planeeritava ala muutmise elamumaaks. Üldplaneeringu kehtestamise ajal oli teada, et

sinna soovitakse paigaldada EMT mobiilside antennimast, kuid veel ei olnud teada selle täpne asukoht, seetõttu reserveeriti ärimaaks suurem ala, kui seda tegelikult vaja oli. Pärast masti püstitamist osutus vajalikuks muuta mittevajalik ärimaa reservmaad elamumaaks, kuna sealses väheasustatud piirkonnas ei olnud katastriüksuse kasutamine ärimaana perspektiivikas.

6) Vallavolikogu 02.07.2009. a otsusega nr 169 kehtestatud Pivarootsi küla Tika ja Laagri kinnistute detailplaneering. Üldplaneeringu muutmise vajaduse tingis asjaolu, et Lastekaitse Liidu lastelaager soovis parandada olmetingimusi, võimalusi laste ja vanemate koos puhkamiseks ja sporditegevuseks, laiendada laste liikumisruumi ning omandas selleks naaberkinnistu. Kuid üldplaneeringu järgi oli omandatud Tika kinnistu osaliselt elamumaa reservmaad, samuti jäid looduskaitsealade alusel mõned plaanitavad rajatised ehituskeeluvööndisse. Üldplaneeringu koostamise ajal ei osatud lastelaagri võimalikke arenguid ette näha ja antud juhul oli üldplaneeringu muutmine põhjendatud.

7) Vallavolikogu 02.07.2009. a otsusega nr 160 kehtestatud Virtsu aleviku Sulevi kinnistu, Tuulemaa kinnistu ja kinnistu registriosa numbriga 2182532 (Virtsu III tuulepark) detailplaneering. Detailplaneeringu ala oli üldplaneeringus osaliselt elamumaa reservmaad maa-ala (Tuulemaa kinnistu) ja ülejäänud osas määratlemata sihtotstarbega maa (nn valge ala) ning ehitusõigust taotleti ehituskeeluvööndisse. Seetõttu tuli algatada üldplaneeringut muutev detailplaneering. Kuna nimetatud rannaäärne ala oli muuks ehitustegevuseks vähesobilik, Tuulemaa kinnistu omanik, kellele üldplaneeringus oli reserveeritud elamu ehitusõigus, oli kinnistu müünud tuulepargi arendajale ja ning planeeritav ala ei olnud ka perspektiivne kasutamiseks maatulundusmaana, siis oli otstarbekas üldplaneeringut muuta.

Menetluses olevatest detailplaneeringutest on üldplaneeringut muutmiseks:

1) Pivarootsi küla Otsa kinnistu detailplaneering. Üldplaneeringu järgi asub kinnistu osaliselt elamumaa reservmaal ja osaliselt määratlemata sihtotstarbega maa-alal (nn valgel alal). Omanik ehitab nn valgele alale ja looduskaitsealade järgi ehituskeeluvööndisse ilma ehitusloata suvemaja. Et kaaluda, kas hoonet on võimalik seadustada, algatas vallavolikogu Läänemaa Keskkonnateenistuse ettepanekul üldplaneeringut muutmise detailplaneering koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega.

2) Rame küla Kadaka kinnistu ja Karjamaa kinnistu detailplaneering, mis üldplaneeringu järgi on määratlemata sihtotstarbega, s.o nn valge ala ja asub osaliselt Puhtu-Laelatu looduskaitsealal. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagamine kuni 13 elamukrundiks, arvestades seejuures, et vastavalt üldplaneeringule peab iga krundi suurus olema vähemalt 2 ha.

Kokkuvõtvalt märgime, et

1) Hanila valla areng on põhiliselt toimunud üldplaneeringu kohaselt. Üldplaneeringu põhilahenduste muutmiseks loetakse planeerimisalade kohaselt seda, kui muudetakse ulatuslikult vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet või hoonestuse kõrguspiirangut. Seda aga toimunud ei ole. Ehituskeeluvööndi vähendamise juhud on enamasti tingitud pärast üldplaneeringu vastuvõtmist toimunud seadusandluse muudatusest;

2) üldplaneering on kooskõlas ka teiste valla arenduslike dokumentidega (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava, jäätmekava, valla ja muud arengukavad);

3) üldplaneeringu edasist elluviimist on võimalik jätkata, ühtegi kehtestatud detailplaneeringut kehtetuks tunnistada ei ole vaja;

4) üldplaneeringu elluviimisel olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale toimunud ei ole, seda on tinginud ka asjaolu, et ehitus- ja planeerimisalade tegevus ei ole vallas eriti aktiivne. Negatiivset mõju keskkonnale võivad avaldada detailplaneeringute alusel rajatud tuulepargid. Nende mõjude leevendamiseks on detailplaneeringutes või keskkonnamõju strateegilise hindamise aruannetes ettenähtud vastavad meetmed ja on ettenähtud keskkonnaseire ning vajadusel rakendatakse leevendavaid meetmeid;

5) üldplaneeringu põhilahendused hetkel muutmist küll ei vaja, kuid arvestades seda, et määratlemata sihtotstarbega maa-alade osakaal (nn valged alad) on üldplaneeringus liialt suur, määrata tuleks korduva üleujutusega ala piir mererannal ja vajadust uuesti läbi kaaluda valla edasise arengu strateegia, on otstarbekas lähiaastatel algatada uus üldplaneering. Seda on

võimalik teha siis, majanduslikud olud paranevad ja võimaldavad valla eelarves ette näha selleks vajalikud vahendid.

Vajalikuks peame aga üldplaneeringu 6. punktist «Tiheasustusega alad ja detailplaneeringu kohustusega alad» jätta detailplaneeringu kohustusega alade hulgast välja teise lõigu alapunktis 4 sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustus ranna ja kalda alal kinnistute jagamisel kruntideks. Nimetatud säte kanti üldplaneeringusse selle koostamise ajal seetõttu, et tolleaegne ranna ja kalda kaitse seadus nägi seda ette. 2004. aastal vastuvõetud looduskaitseadusega tunnistati ranna ja kalda kaitse seadus kehtetuks ja looduskaitseadus sellist nõuet enam ei kehtesta. Üldplaneeringus seadusest rangema regulatsiooni kehtestamine ei ole vajalik ega põhjendatud.

Juhindudes «Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse» § 22 lõike 1 punktist 31 ja lõikest 2 ning «Planeerimisseaduse» § 29 lõikest 3, Hanila Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lugeda ülevaadatuks ja jätta kehtima Hanila Vallavolikogu 17. detsembri 2003.a määrusega nr 32 kehtestatud Hanila valla üldplaneering koos hiljem kehtestatud detailplaneeringutega tehtud ja käesoleva otsuse punktis 2 sätestatud üldplaneeringu muudatustega.
2. Hanila valla üldplaneeringu punkti 6 teisest lõigust jätta välja alapunkt 4 sõnastusega «ranna ja kalda alal kinnistute jagamisel kruntideks».
3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Hanila Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Mardo Leiumaa
Volikogu esimees