

Muhu valla üldplaneeringu ülevaatamine

1. Sissejuhatus

Planeerimisseaduse § 29 lg 3 näeb ette kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi. Muhu valla üldplaneeringu ülevaate koostamisel on järgitud regionaalministri kirja (11.11.2013.a nr 13-4/119-1) ning Siseministeeriumi poolt koostatud juhendit „Nõuanded üldplaneeringute ülevaatamiseks” (31.10.2013.a).

Üldplaneeringu ülevaatamise eesmärgiks on välja selgitada kehtiva üldplaneeringu ajakohasus, planeeringu edasise elluviimise võimalused ja uue planeeringu koostamise vajadus.

Muhu valla üldplaneeringu koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi seadusandlusest, Muhu valla arengukavast, Saare maakonnaplaneeringust ja Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Ruumilise arengu kavandamisel lähtuti arengukavas väljendatud visioonist aastani 2020, et Muhu särab nagu litter kõigi Läänemere saarte seas.

2. Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Muhu valla üldplaneering algatati Muhu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006.a. otsusega nr 33 ja kehtestati 17. oktoober 2008.a. määrusega nr 29.

Üldplaneeringu järgi lähtutakse ruumilise arengu kavandamisel Muhu valla visioonist aastani 2020: Muhu särab nagu litter kõigi Läänemere saarte seas, mis tähendab, et Muhu saarel on:

- Elujõuline põliskogukond, mis liidab enda ümber arvukat ajutist elanikkonda;
- Turvaline, inimsõbralik ja kaunis pärandkultuuri väärtustav elukeskkond;
- Tasakaalustatud majandusstruktuur, kus üksteist vastastikku toetavad ja täiendavad loodusvarade säästlik kasutamine, väiketööstus ja käsitöö, kaugtöö, väärsturism ning mitmekesine teenindus.

Muhu valla territoorium on hajaasustusega ja valdavalt detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala. Detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala on Liiva küla, samuti on detailplaneeringu koostamise kohustus järgnevatel tingimustel:

- Kui toimub katastriüksuse kruntimine.
- Kui soovitakse ehitusõigust katastriüksusele, mis on tekkinud katastriüksuse jagamise toiminguna peale üldplaneeringu kehtestamist, v.a maakatastriseaduse paragrahv 18

lõigetele 7 ja 8 vastaval juhul ning juhul, kui tegemist on elamu rajamisega ajaloolisse talukohta selle algses kohas.

- Kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist tootmis- või laohoonete või tehnoehitiste jaoks.
- Kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaaks (kaubandus, teenindus, tootlustus, majutus jm) v.a osaline muutmine.

Muhu vallas on 07.03.2014.aasta seisuga 56 kehtestatud detailplaneeringut. Nendest 23 kehtestati enne üldplaneeringut, 21 algatati enne üldplaneeringut, kuid kehtestati peale üldplaneeringu kehtestamist ning 12 detailplaneeringut, mis on algatatud ja kehtestatud üldplaneeringu kehtimise ajal. Ülevaatamise käigus nähtus, et ka enne üldplaneeringu algatamist algatatud detailplaneeringutes oli enne kehtestamist võetud arvesse menetlemise ajal kehtima hakanud üldplaneeringu tingimusi. Enne analüüsitava üldplaneeringu vastuvõtmist kehtestatud detailplaneeringutes vastuolusid üldplaneeringuga ei täheldatud.

Peale Üldplaneeringu kehtestamist on Muhu Vallavolikogu algatanud 5 üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut, millest on kehtestatud üks (Muhu Vallavolikogu 17.04.2012 otsus nr 130). Peale ühe üldplaneeringut muutva detailplaneeringu on üldplaneeringut muudetud Muhu Vallavolikogu 18. september 2009 otsusega nr 54, tulenevalt kohtumenetluses tehtud kompromisslahendist.

Muhu vallal on üldplaneeringuga pooleli kohtuvaidlus Tallinna halduskohtus kohtuasjas nr 3-08-2327, milles vaidlustaja nõuab üldplaneeringu tühistamist. Muhu vald ja vaidlustaja tegelevad kompromisslahendi leidmisega.

Muhu valla üldplaneering näeb ette planeeringu rakendamiseks esmalt järgmised tegevused:

- Kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalike maade munitsipaalomandisse taotlemine vastavalt üldplaneeringu ettepanekutele.
- Üldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusmaade kasutuselevõtmine.
- Detailplaneeringute koostamine ptk. 8.4 toodud maa-aladel.
- Miljööväärtuslike külade teemaplaneeringu koostamine.

Praeguseks hetkeks on 17st üldplaneeringuga ettenähtud maatükist munitsipaalomandisse taotletud 12. Kolme maatüki (Liiva küla Tammeniidi ja 2 kooli lahustükki) taotlemine on pooleli, ühe maatüki munitsipaliseerimisest keelduti (Igaküla Eku) ja ühest loobus vald ise (Tamse külaplats).

Üldplaneeringu punktis 8.4 on ettenähtud järgmiste detailplaneeringute koostamine:

- Liiva küla reserveeritud elamumaa
- Nurme Küla Lillemetsa kinnistu
- Kantsi küla Haaviku kinnistu

Tegelikkuses ei ole nendele maatükkidele detailplaneeringute tegemine enam päevakorral, kuna Lillemetsa kinnistu on võõrandatud, Haaviku kinnistule ei nähta ette enam elamu

arenduse võimalust valla poolt ja Liiva küla reserveeritud elamumaa detailplaneering ei ole tähtsusest esimene. Täna on vald seadnud prioriteetideks Rootsivere küla Vahtna DP, Linnuse küla Tammioisa DP ja Liiva küla Hariduse DP koostamised. Elukohtade juurde loomiseks Liiva külas on esmaseks eesmärgiks võetud vana hooldekodu ümberehitamine korteriteks.

Üldplaneeringuga nähti ette teemaplaneeringu „Miljööväärtuslike külade teemaplaneering“ koostamine. Muhu Vallavolikogu on algatanud 18. august 2010.aasta otsusega nr 64 miljööväärtuslike külade teemaplaneeringu koostamise. Osaliselt on teemaplaneering valmis, hõlmates järgmisi külasid: Igaküla, Paenase, Külase, Lõetsa, Võiküla, Rassa ja Suuremõisa, kuid planeeringut ei ole kehtestatud. Miljööväärtuslike külade teemaplaneeringu menetlemine on veninud peamiselt seose maa- ja planeeringunõunike vahetumisega.

Muhu valla üldplaneeringuga seatud maakasutused ja perspektiivsed maakasutused üldjuhul toetavad valla majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ja looduskeskkonna arengut ning mõjub neile positiivselt. Arengut soosib ja positiivset mõju avaldab ka väljakujunenud teedevõrk ning valla poolt avalikult pakutavad teenused, mis osaliselt tulenevad ka üldplaneeringus (Hellamaa külakeskus, virgestus- ja puhkealade võrgustik, surnuaiad, Hellamaa jaanituleplats jne) ettenähtud tegevustest. Teedevõrgu täielikku välja arendamist takistab omanike poolt erateede avaliku kasutamise lepingute mitte allkirjastamine. Mitte allkirjastamise põhjuseid on mitmeid, kuid sellele aitab kaasa valla vastutulelikkus parandada ja puhastada lumest teid ka siis, kui nendel lepingud puuduvad.

Väide „üldjuhul toetavad“ on sissetoodud, sest üldplaneeringu rakendamise käigus on selgunud probleeme väärtuslike põllumaastike määratlemisel ning riigi poolt võimaliku püsiühenduse loomisega seatud kolm trassikoridori broneeringut ja planeeringu kehtestamise ajal väärtusliku põllumaa reserveeringu saanud maaaladest on osad oma tähtsuse haritava või niidetava maana kaotanud ja tegelikkuses on nende peal tugev võsa või juba noor mets.

Muhu valla üldplaneering ei ole mõjutanud riigi otsuseid.

Ehkki Muhu valla üldplaneeringu kehtimise ajal on toimunud seadusandluses mitmeid muudatusi, ei ole Muhu valla üldplaneering sattunud vastuollu seadusandluses toimunud muudatustega, samas osad nõuded või piirangud on iganenud.

Üldplaneeringu kehtimise ajal on kehtestatud ka kaks uut maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut: „Maakonna sotsiaalne infrastruktuur“ ja „Saare maakonnaplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneering“. Teemaplaneeringute poolt tehtud täiendusi ja täpsustusi on arvestatud Muhu valla üldplaneeringu rakendamisel.

3. Kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest

Üldplaneeringu ülevaatamise põhiline eesmärk on hinnata Muhu valla üldplaneeringu ajakohasust ning määrata olulisemad probleemid selle elluviimisel.

Peale üldplaneeringu kehtestamist ei ole kehtestatud üldplaneeringut muutvaid maakonnaplaneeringuid, kuid üldplaneeringu kehtimise ajal on kehtestatud üks

üldplaneeringut muutev detailplaneering. Kehtestatud detailplaneering muutis üldplaneeringus kindlaks määratud ranna ehituskeeluvööndit.

Üldplaneeringu kehtimise ajal on vastuvõetud uus arengukava¹, mille koostamisel lähtuti ka üldplaneeringust. Arengukava koostamisel leiti, et üldplaneeringu rakendamisel on selgunud, et ehitusõiguse kitsendused, sh arhitektuurilised piirangud, võivad olla kohati liiga tugevad. Ka eelmises Muhu valla üldplaneeringu ülevaatamise otsuses² leiti, et kuigi planeering oli sel hetkel ajakohane, vajab see täiendamist suunamaks paremini valla arengut vastavalt sätestatud eesmärkidele.

Muhu valla üldplaneeringu kehtimise ajal toimunud muudatustest seadusandluses ja üldisest Muhu valla arengu eesmärkidest võib öelda, et kehtiv üldplaneering ei ole ehitustingimuste osas enam ajakohane. Seda arvamust toetavad ka uues arengukavas väljendatud seisukohad seoses üldplaneeringuga ning juba eelmises ülevaatamises konstateeritud tõdemus, et üldplaneering vajab täiendamist. Muhu vald ei pea antud küsimust otstarbekaks lahendada teemaplaneeringuga.

Tänaseks on püsiühenduse eelistatud trassivariandiks valitud kõige põhjapoolsem, s.o. Kuivastu külasse suunduv trassikoridor. Lähtuvalt sellest ja elanike huvist võtta kasutusele reserveeritud trassikoridoride alused maad, on mõistlik uue üldplaneeringu koostamise käigus tühistada broneeringud ja piirangud vähemalt kahe eelistusest välja jäänud trassikoridori osas.

Kuna Muhu Vallavolikogu leiab, et üldplaneering ei ole enam ajakohane, puudub vajadus antud dokumendis analüüsida probleeme kehtiva üldplaneeringu elluviimisel, sest vajalik on uue planeeringu koostamine, mille käigus toimub kehtiva üldplaneeringu põhjaliku analüüs.

Tulenevalt eelnevatest seisukohtadest teeb Muhu Vallavolikogu ettepaneku alutada uue Muhu Valla üldplaneeringu menetlemine.

4. Ettepanekud planeerimisalase võimekuse parandamiseks ning ruumilise arengu edendamiseks

Planeeringu edukus sõltub eelnevast planeerimisest, kaasates võimalikult palju erinevaid osapooli ning huvitatuid isikuid. Otsustavaks on Muhu valla kui kohaliku omavalitsuse roll osaliste otsuste ja tegevuste juhtimisel ühtse eesmärgi suunas.

Muhu vald saab oma planeerimisalast võimekust tõsta veel ka ametnikele koolituste korraldamisega. Samuti võiks Muhu ja Ida- Saaremaa omavalitsused enda planeeringualase võimekuse tõstmiseks palgata ühiselt arhitektuuri alase haridusega inimese.

¹ Muhu Vallavolikogu 18.12.2013 määrus nr 3 „Muhu valla arengukava aastateks 2014-2020“

² Muhu Vallavolikogu 16.04.2010 otsis nr 44 „Kehtestatud üldplaneeringu ülevaatamine“