



MUHU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Liiva

01. august 2019 nr 202

Liiva küla Muhu Maja detailplaneeringu kehtestamine

Muhu Vallavolikogu algatas oma 15.11.2018.a. otsusega nr 78 Muhu Maja detailplaneeringu. Detailplaneering hõlmab Liiva külas asuvat Kalapoe katastriüksust (katastritunnus 47801:004:0335, sihtotstarve ärimaa, pindala 2917 m²). Planeeringu eesmärgiks on kinnistule multifunktsionaalse büroo- ja rendipindadega ärihoone „Muhu Maja“ kavandamine ning kinnistu ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringu koostaja on Asum Arhitektid OÜ (Töö nr DP-KLP).

Planeeringuala asub Muhu valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kavandatud tegevus on kooskõlas Muhu valla üldplaneeringuga. Planeeringuala on üldplaneeringus reserveeritud ärimaana.

Planeeringuga lubatakse ehitusalale kuni 3 hoone rajamist maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 583,4 m² e 1/5 krundi pindalast. Hoone lubatud suurim kõrgus on 11,5 meetrit. Olemasolevad hooned (v.a. maakeldri maa-alune osa) krundil lammutatakse. Maakelder integreeritakse hoonestuse ette kavandatud väljaku katendisse, keldri olemasolevat kõrgust suurendamata. Ärihoone teenindamiseks on kinnistule ette nähtud parkla rajamine (soovituslik parkimiskohtade arv 28).

Rajatava hoone veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, kuid perspektiivis nähakse ette soovitav kinnistu liitumine ühisveevärgiga. Kalapoe kinnistu on ühendatud ühiskanalisatsiooniga ning antud lahendus säilib ka planeeringulahenuse järgselt.

Detailplaneeringuga määratakse krundi kasutamise sihtotstarveteks kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning kontori ja büroohoone maa.

Planeeringuala asub kogu ulatuses riigikaitse ehitise piiranguvööndis. Muhu Vallavalitsus edastas 08.02.2019.a. detailplaneeringu materjalid Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks. Kaitseministeerium ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates planeeringu kooskõlastamisest keeldunud, arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, mistõttu vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 2 loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Planeeringuala jääb osaliselt Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee nr 10 ning Liiva-Suuremõisa-Piiri maantee nr 21150 kaitsevööndisse. Maanteeamet on oma 04.03.2019.a. kirjaga nr 15-2/18/54540-4 detailplaneeringu kooskõlastanud, märkides, et kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Päästeamet on 04.03.2019.a. kirjaga nr 7.2-3.4/1635-2 kooskõlastanud Muhu Maja detailplaneeringu tuleohutusosa.

Detailplaneering esitati arvamuse avaldamiseks naabermaaüksuste omanikele ja puudutatud isikutele (sh võrguvaldajad). Etteantud tähtaja jooksul ühtegi arvamust ei avaldatud.

Muhu Vallavalitsuse 13.03.2019.a. korraldusega nr 73 võeti vastu Muhu Maja detailplaneering ning suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 01.04–14.04.2019.

Avaliku väljapaneku kestel esitasid planeeringulahenduse osas oma kirjaliku arvamuse kaks isikut. Lisaks kinnitas Telia Eesti AS 12.04.2019.a. e-kirjaga, et Telia Eesti AS-il puuduvad täiendavad ettepanekud ja vastuväited nimetatud detailplaneeringu osas. Esitatud vastuväited puudutasid peamiselt kavandatu sobitusmist olemasolevasse Liiva küla keskusesse ning ettepanekut korraldada parima lahenduse leidmiseks arhitektuurikonkurss.

Avaliku väljapaneku tulemuste arutelu toimus 22.04.2019.a. Kumbki arvamuse esitaja avalikul arutelul ei osalenud. Avaliku väljapaneku tulemusena parandati planeeringu seletuskirja ning täpsustati nõudeid ehitusprojektile ning haljastuse tingimusi. Planeeringu põhilahendust ei muudetud. Parandatud ja täiendatud planeeringulahendus ja avaliku arutelu protokoll koos lisadega edastati arvamuse avaldajatele ning paluti teada anda, kas soovitakse loobuda arvestamata jäänud arvamustest.

Üks arvamuse avaldaja teavitas Muhu Vallavalitsust 16.05.2019.a. e-kirjaga, et soovib oma arvamustest loobuda. Teine arvamuse avaldaja Vallavalitsuse e-kirjale ei vastanud. Kui valla esindaja pöördus tema poole telefoni teel, kinnitas ta, et ei soovi arvestamata jäänud arvamustest loobuda. Samuti ei soostunud ta planeeringu koostamise korraldaja ning arendajaga kohtuma, et võimaliku kompromissi leidmiseks antud küsimusi arutada.

Muhu Vallavalitsus esitas planeerimisseaduse § 138 lõikest 1 lähtuvalt Muhu Maja detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks.

Avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isiku ja planeeringu koostamise korraldaja ärakuulamine toimus 20.06.2019, kus kõikide arvamuste osas kokkulepet ei saavutatud. Detailplaneeringut täiendati kokkuleppele jõutud punkti osas.

PlanS § 138 lõike 3 alusel ja arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019.a. käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, andis regionaalhalduspoliitika osakonna juhataja regionaalvaldkonna asekancleri ülesannetes Mart Uusjärv oma 23.07.2019 kirjaga nr 14-11/3724-2 heakskiidu Muhu Maja detailplaneeringule.

Heakskiidu andmisel asuti seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele ning puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks Rahandusministeeriumil järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt planeerimisseaduse §-s 138 sätestatud pädevusele. Detailplaneering on koostatud kooskõlas planeeritava maa-alal kehtiva Muhu valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud planeerimisseaduse §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ja võrguvaldajatega.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab planeerimisel tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma nende vastavust planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Järelevalvemenetluse käigus kontrollib Rahandusministeerium detailplaneeringu kooskõla üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimustega ning teiste õigusaktide nõuetega, kuid ei otsusta planeerimisautonoomiat omava omavalitsuse eest planeeringulahenduse otstarbekuse või vajaduse üle. Ehitise mahu, hoonestusala asukoha, miljöösse sobivuse jms tingimused otsustab kohalik omavalitsus iseseisvalt kaalutusõigusest lähtuvalt.

Liiva küla on Muhu valla keskus, kuhu on koondunud erinevad teenused ja valdav osa saare töökohtadest. Tegemist on tõmbekeskusega, mis oma olemuselt erineb teistest valla küladest, olles linnalikum ja kaasaegsem. Muhu Vallavalitsuse hinnangul sobitub Muhu Maja detailplaneeringuga kavandatu Liiva küla struktuuri ja funktsiooniga.

Muhu valla ruumilise arengu ning ehitustegevuse kavandamisel on olulisim põhimõte lähtuda ala terviklikkusest ning kavandavad hooned peavad sobituma ümbruskonda nii mahult kui asetusest. Antud tingimus on ka detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud. Täpsemate arhitektuursete nõuete ettekirjutamist on teadlikult välditud, eesmärgiga mitte seada piiranguid eskiisist teistsuguste arhitektuursete lahenduste koostamiseks tulevikus. Planeering sätestab kavandatud hoonete suurima lubatud ehitisaluse pindala ning kõrguse, tagades, et hoonestus sobituks mahult Liiva keskuse

olemasoleva hoonestusega. Detailplaneeringuga sätestatud suurim lubatud ehitusalune pind on samas mahus kõrval asetseva ärimaa sihtotstarbelise Tõnise kinnistu olemasoleva ehitusmahuga ning oluliselt väiksem võrreldes lähedal asetsevate Liiva Konsumi ja Meierei hoonete ehitusmahtudega.

Avaliku väljapaneku tulemusel täiendati planeeringut nõudega, et ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kirjeldus kavandatud hoonestuse sobivuse kohta ümbritsevasse keskkonda. Nimetatud nõue sunnib projekteerijaid ehitusprojekti koostamisel analüüsima kavandatud hoonestuse kontaktala ja vähendab võimalust, et kavandatakse piirkonda sobimatu lahendus. Arendajaga on kokkulepe, et enne ehitusprojekti koostamist esitatakse vallale vähemalt kolm eskiislahendust, mis avalikustatakse ning mille seast valitakse koos vallavalitsusega parim lahendus. Lõplik arhitektuurne lahendus esitatakse ehitusprojekti staadiumis. Lahenduse sobivust hindab Vallavalitsus, kaastes vajadusel sõltumatud eksperdid.

Muhu Vallavalitsus on seisukohal, et lähtuvalt eelnevast on võimalik leida piirkonda sobilik lahendus ka ilma arhitektuurikonkurssi korraldamata, seda enam, et sarnaste arenduste puhul ei ole varasemalt arhitektuurikonkurssi nõutud ning antud nõuet ei tulene ka üldplaneeringust.

Tulenevalt planeeringuala asukohast Liiva keskuses, on tegemist suure potentsiaaliga alaga, mis senini on suuresti kasutamata. Liiva küla keskus on hoogsalt arenenud ning kaasaegsete büroo- ja äripindade rajamine aitab veelgi elavdada valla keskust. Antud piirkonda on juba praegu koondunud sarnase funktsiooniga ettevõtted. Uus hoone aitab veelgi enam siduda maantee eri pooltel asuvaid alasid üheks tervikuks. Juba ainuüksi ala heakorrastamine aitab Liiva küla üldilme ja avaliku ruumi kujunemisele kaasa. Kavandatud sillutatud ala toetab ja rõhutab avalikku funktsiooni (võrreldes praeguse, pigem eramule viitava haljastuslahendusega) tagades samas ristikul vajaliku nähtavuse, suurendades seeläbi liiklusohutust. Projekteerimise staadiumis tuleb lahendada ala ohutu avaliku ruumina, mis loob kavandatud teenuskeskuse hoone ette piisava hajumisala, sidususe kõrvalasuva Tõnise kompleksiga, kuid ka ohutu ja mugava ühenduse üle vöötraja ehitusjärgus oleva uue Liiva keskusega.

Lähtudes eelnevast on Muhu Vallavalitsus seisukohal, et Muhu Maja detailplaneeringus on arvestatud tasakaalustatult nii avalikke kui erahuve ning planeeringulahendus toetab Liiva küla ruumilist arengut vastavalt valla arengudokumentides sätestatud eesmärkidele.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lg1 ja eeltoodu, annab Muhu Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Liiva küla Muhu Maja detailplaneering, mis hõlmab Kalapoe katastriüksust (47801:004:0335).
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest, esitades vaide Muhu Vallavalitsusele (94701 Liiva, Muhu vald, Saare maakond) Haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu Kohtumajale (Rüütli 19, 80010 Pärnu) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Raido Liitmäe
vallavanem

Ave Toomsalu
vallasekretär