



Liikülas Merekivi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 29. augusti 2019. a otsusega nr 1-3/95 algatati Liikülas Merekivi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Liikülas Merekivi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 48301:006:0405, pindala 15541 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on elamu ja abihoonete planeerimine talukoha hoonestuse taastamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja – rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse planeeritavate hoonestusala ulatuses (u 50 m kaugusel tavalisest veepiirist).

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ja olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringuga planeeritakse 4 hoonestusala ja antakse ehitusõigus 1 elamu ja 3 abihoone ehitamiseks (sh 0-60 m² ehitisealuse pinnaga hooned) kokku maksimaalse ehitisealuse pinnaga 250 m² (elamu 100 m², abihoone kuni 50 m²). Hoone suurim lubatud kõrgus on elamul 8 m (2-korruseline) ja abihoonel 5 m (1-korruseline).

Maa-alal eksisteeriv kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Kõrghaljastuse likvideerimine on vajalik üksnes hoonete ja rajatiste alusel maal. Hoonestusala pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sademeveed suunatakse kalletega hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse.

Juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõidu kaudu avalikus kasutuses olevalt Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 (katastriüksuse tunnus: 48301:006:0362) üle eraomandisse kuuluvate Tooma (katastriüksuse tunnus 48301:006:0414), Põllu (katastriüksuse tunnus 48301:006:0490), Kopli (katastriüksuse tunnus 48301:006:0468) ja Rannavärava (katastriüksuse tunnus 48301:006:0454) katastriüksuste kuni planeeritava Merekivi kinnisasja idanurka. Juurdepääsutee on olemasolev pinnastee, mis rekonstrueeritakse. Juurdepääsutee kasutamiseks seatakse juurdepääsuservituut Tooma, Põllu, Kopli ja Rannavärava kinnistutele Merekivi kinnistu kasuks. Parkimine on kavandatud krundil.

Planeeringualal on olemasolev liitumine elektrivõrguga. Planeeritava Merekivi katastriüksuse veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³/ööpäevas. Olemasolev salvkaev likvideeritakse. Detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega” on näidatud hoonestuse tarbeks 10 m³ suuruse mahuga lekkekindla reoveemahuti soovituslik asukoht. Teise variandina on hoonete tarbeks lubatud paigaldada krundi keskossa bioloogiline omapuhasti koos imbväljakuga. Omapuhasti ja imbväljaku soovituslik asukoht on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega”. Omapuhasti ja/või reoveemahuti lõplik asukoht täpsustub

tehnilise eriprojektiga. Juhul, kui maaüksusele püstitatavad hooned leiavad kasutust aastaringelt, on soovitatav rajada bioloogiline omapuhasti, kuid juhul, kui kinnisasja hakatakse perspektiivselt kasutama perioodiliselt, siis on soovitatav paigaldada maaüksusele reoveemahuti, kuna omapuhasti töö võib perioodilise kasutuse korral olla raskendatud.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala külade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Merekivi maaüksus maatulundusalal. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamistarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Planeeringuala piirneb merega ja reserveeritud elamualaga E1. Detailplaneeringuga on otstarbekas muuta üldplaneeringut, laiendades reserveeritud elamuala E1 Merekivi katastriüksuse ulatuses. Elamualale E1 on iseloomulikud tiheda korrapärase kobarana paiknevatest taludest koosnevad sumbkülad. Ühele maaüksusele võib ehitada ühe väikeelamu (ühe- või kahepoolse viilkatusega) ning elamu juurde vajalikud ühekorruselised majapidamise abihooned (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun) ja põllumajanduse (talu), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned. Minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1,5 ha.

Reserveeritud elamuala E1 on määratud ka miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, kus hoonete või hoonegruppide paigutusviisi ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleks eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist, võttes aluseks enne 1940. a olnud elamute asukohad. Merekivi katastriüksus on ajalooliselt olnud hoonestatud ja detailplaneeringuga soovitakse hoonestust taastada.

Üldplaneeringus ei ole Merekivi katastriüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, kuid ehituskeeluvööndit on üldplaneeringu alusel vähendatud nii Merekivi katastriüksusest läänepool asuvatel Ranna (48301:006:0261) ja Rahnu (48301:006:0258) katastriüksustel nimetatud katastriüksuseid läbiva põhikaardile kantud pinnasteeni ning vahetult Merekivi katastriüksuse ja Rannavärava (48301:006:0454) katastriüksuste vahel üldplaneeringu koostamise hetkel katastrisse kandmata hoonestatud maaüksuse (hetkel Allikivi katastriüksus tunnusega 48301:001:0592) läänepiirist kuni Kõue-Mardi (48301:006:0283) katastriüksuse läänepiirini 140 meetrini tavaveepiirist ning Kõue-Mardi (48301:006:0283) ja Kõue (48301:006:0478) katastriüksustel 50 meetrini tavaveepiirist.

Detailplaneeringu elluviimiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritavate hoonestusalade ulatuses (u 50 m kaugusel tavalisest veepiirist). Planeeringu seletuskirja kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud, kuna alal ei ole ülejutuse ohtu tulenevalt maapinna kõrgustest, tegemist on ajalooliselt hoonestatud ja inimõjuga kohaga, kallasrajal liikumist ei takistata ja katastriüksusele viib olemasolev juurdepääsutee.

C. Koostöö ja kaasamine

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hääl 07.09.2019 ja vallalehes Saaremaa Teataja 19.09.2019. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded teavitati detailplaneeringu algatamisest 09.09.2019 ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 09.09.2019. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult 10.09.2019. a kirjaga nr 5-2/5902-1.

Rahandusministeerium 21.09.2020. a kirjas nr 14-11/6158-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegevusi lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele. Detailplaneeringu esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 16.09.2020. a kirjaga nr 5-2/5053-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust

arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hääl ja vallalehes Saaremaa Teataja 17.09.2020.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 02.-31.10.2020. Materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 10.11.2020 Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku ja arvamuse avaldamise aja jooksul ettepanekuid ega küsimusi ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

- 1) Päästeametilt 19.11.2020. a kirjaga nr 7.2-3.4/10781-2 (kooskõlastus registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 1829-2020-2);
- 2) Keskkonnaametilt 10.12.2020. a kirjaga nr 6-2/20/15613-3.

D. Detailplaneeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord on vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 10 järgmine:

1. Seada juurdepääsuservituut Tooma, Põllu, Kopli ja Rannavärava kinnistutele Merekivi kinnistu kasuks.
2. Juurdepääsutee rekonstrueerimine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
3. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine.
4. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
5. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine.

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 134, § 135 lõike 1 punkti 1, 142 lõike 2, § 86 ja § 87, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Liikülas Merekivi detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 06-19-DP) eesmärgiga elamu ja abihoonete planeerimine talukoha hoonestuse taastamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine ning Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Tamkivi
vallavolikogu esimees