



KORRALDUS

Kuressaare

17.08.2021 nr 2-3/1357

Lilbi külas Anni detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 09.02.2021 korraldusega nr 2-3/136 „Lilbi külas Anni detailplaneeringu algatamine“ algatati Lilbi külas Anni detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Lilbi külas ja hõlmab Anni katastriüksust (katastriüksuse katastritunnus 27003:001:0916, maatulundusmaa 100%, pindala 4,12 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kolmeks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

A. Detailplaneeringu sisu

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm maatulundusmaa krunti, planeeritava hoonestusala ulatuses määratakse õuemaa kõlvik. Igale krundile on planeeritud ehitusõigus elamu ja kuni kolme abihoone rajamiseks (elamute maksimaalne korruselisus 2 ja lubatud maksimaalne kõrgus 8 m, abihooned rajatakse ühekordsetena kõrgusega kuni 6 m). Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 400 m². Katuse kaldenurk krundil pos 1: 40-45°, kruntidel pos 2 ja 3: 20-25°. Lubatud on vaid viilkatuste rajamine. Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega - kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Fassaadikatte materjalina on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, rookatust, ümarpalki. Piirdeaed on lubatud rajada vaid ümber õueala, kuna planeeringuala on osa metsakoridorist, mis seob kahel pool maanteed asuvaid kõrghaljastusega alasid (Muratsi-Vaivere piirkonda Sikassaare – Upa piirkonnaga). Soovitav piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirete lahendusena on lubatud kivi- ja puitaed.

Juurdepääs kruntidele on lahendatud Vaivere-Lilbi teelt. Planeeritava tee laius täpsustub tee projekteerimise käigus, minimaalne teekatte laius peab olema 4,0 m ning tee tuleb rajada tolmuva kattega. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Alale on planeeritud ümberpööramiseks plats, mille minimaalsed mõõdud koos sõiduteega peavad olema 12x12 meetrit. Säilitada maksimaalselt olemasolevat metsa. Kruntide pos 2 ja 3 kasuks seatakse krundile pos 1 teeservituut. Kuusiku kinnistule on tagatud juurdepääs läbi kruntide pos 1 ja 2. Kaasiku kinnistule tagatakse juurdepääs läbi kruntide pos 1 ja 2 ning Kuusiku kinnistu.

Kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud. Planeeritaval ala reovee ärajuhtimist on võimalik lahendada omapuhastiga (biopuhasti-imbsüsteem) või reovee kogumismahutiga.

B. Detailplaneeringu seos üldplaneeringuga

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuar 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi ühisplaneering) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud

maatulundusmaale hajaasustuses, kus on eeldatud, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel- põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksema, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Planeeringualal ei asu rohevõrgustiku tuumala, toetuskõlbulikku põllumaad ega inventeeritud vääriselupaika.

Detailplaneeringu algatamise taotluse lisana esitatud detailplaneeringu eskiisis planeeriti 4 elamumaa krundi suurustega ca 1 ha. Planeeringuala lõunapoolsete piirinaabrite katastriüksuste suurused on ca 5000 m², ida- ja läänepoolsetel alal asuvad metsamaa kõlvikuga ca 5 ha suurused katastriüksused. Kuna planeeringualaga piirneva Vaivere-Lilbi tee (nr 2700043) ääres on väljakujunenud hajali paiknevad õuemaad katastriüksused suurusega alates 3 ha, tegi vallavalitsus huvitatud isikule ettepaneku planeerida planeeringuala põhjapoolsele alale üks 2 ha suurune krunt ja lõunapoolsele alale kaks 1 ha suurust krundi. Eelnimetatud lahendusega on arvestatud planeeringuala lähiala maakasutuse põhijooni. Tulenevalt eelnevast on planeeringulahendus kolme krundi planeerimisel kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja ja maakonnalehes Saarte Hääl 18.02.2021, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 12.02.2021 ning menetlusosalisi teavitati kirjalikult 15.02.2021 kirjaga nr 5-2/957-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 19.07.2021 kirjaga nr 5-2/3983-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 10.08.2021 kirjaga nr 7.2-3.46715-2.

D. Elluviimise kava

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 5 järgmiselt:

1. Olemasolevast kinnistust uute katastriüksuste moodustamine.
2. Kinnistuid läbivate ning teisi kinnistuid teenindavate teede (sh. manööverduplatsi) ja tehnovõrkude rajamine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Servituutide seadmine.
4. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele ehitusteatiste või ehituslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule.
5. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele kasutusteatiste esitamine või kasutuslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustiku nõuetele.

E. Kokkuvõte

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Lilbi külas Anni detailplaneering eesmärgiga jagada katastriüksus kolmeks krundiks, määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete

püstitamiseks, määrata tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoht ning seada keskkonnatingimused.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mikk Tuisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Liis Juulik
vallasekretär