



## KORRALDUS

Kuressaare

05.10.2021 nr 2-3/1540

### Lilbi külas Anni detailplaneeringu kehtestamine

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

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

#### A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm maatulundusmaa krunti, planeeritava hoonestusala ulatuses määratakse õuema kōlvik. Igale krundile on planeeritud ehitusõigus elamu ja kuni kolme abihoonerajamiseks (elamute maksimaalne korruselisus 2 ja lubatud maksimaalne kõrgus 8 m, abihooned rajatakse ühekordsetena kõrgusega kuni 6 m). Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 400 m<sup>2</sup>. Katuse kaldenurk krundil pos 1: 40-45°, krundidel 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 kahe pool maanteed asuvaid kõrghaljastusega alasid (Muratsi-Vaivere piirkonda Sikassaare – Upa piirkonnaga). Soovitav piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirete lahendusena on lubatud kivi- ja puitaied.

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 kattedega. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. 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-imsüsteem) või reovee kogumismahutiga.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringule 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 m<sup>2</sup>, 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 õuema 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.

Planeeringulahendus saadeti arvamuse andmiseks planeeringuala naabritele 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 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2188-2021-2). Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (24.08.2021, kooskõlastus nr 3696203557).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 17.08.2021 korraldusega nr 2-3/1357 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 06.09 – 19.09.2021. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 19.08.2021 kirjaga nr 5-24407-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 23.08.2021 maakonnalehes Meie Maa ja 19.08.2021 valla kodulehel. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 22.09.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

### **D. Kokkuvõte**

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust.

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

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 01.10.2021 lepingu nr 2-7.7/244-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase

tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1 ja, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Kehtestada Lilbi külas Anni detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 01-21-DP, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kolmeks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, tehnoõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 5 järgmiselt:
  - 2.1. Olemasolevast kinnistust uute katastriüksuste moodustamine.
  - 2.2. Kinnistuid läbivate ning teisi kinnistuid teenindavate teede (sh. manööverdusplatsi) ja tehnoõrkude rajamine vastavalt ehitusseadustikule.
  - 2.3. Servituutide seadmine.
  - 2.4. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnoõrkudele ehitusteatiste või ehitusluba-de taotlemine vastavalt ehitusseadustikule.
  - 2.5. Elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnoõrkudele kasutusteatiste esitamine või kasutuslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustiku nõuetele.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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