



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Kaljo Lilp
Anni, Lilbi küla, Saaremaa vald 93853

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, LILBI KÜLA,
ANNI
Kat.tunnus 27003:001:0916

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

TÖÖ NR. 09-20-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: 03.12.2020

KURESSAARE 2020

ANNI DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Kaljo Lilbi taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering

2. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Detailplaneeringu üldeesmärgid on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saaremaa valla Lilbi külas Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee ja Vaivere-Lilbi munitsipaaltee ristmiku läheduses. Planeeringualast ca 250 m edela poole jääb Suure Tõllu puhkekompleks.

Anni katastriüksus sihtotstarbega maatulundusmaa 100% piirneb põhja poolt 2700043 Vaivere-Lilbi teega, lõuna poolt Kaasiku ja Kuusiku katastriüksustega, ida poolt Tänaväe katastriüksusega ja lääne poolt Ellamäe katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Anni katastriüksus 4,12 ha metsamaast. Maa-alal on teostatud harvendusraie ja rajatud kruuskattega juurdepääsuteed.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ÜP) maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarvbeega alal. Vastavalt ÜP piirangute kaardile asub planeeringuala nn hallil alal, ehk piirangud puuduvad. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Nimetatud alad Anni katastriüksustel puuduvad. Planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse üldplaneeringus p.4.3 nimetatud üldistest ehitustingimustest.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad metsaga kaetud maa-alad. Ca 200 m põhja pool asub Suure Tõllu puhkekompleks, Lilbi küla keskus jääb ca 600 m kaugusele. Planeeringualast ca 90 m lääne poole jääb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee. riigimaantee juurdepääs planeeringualalt Vaivere-Lilbi avalikule teele on tagatud. Arvestades piirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb piirkond peale detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega elamualaks.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevatest Anni katastriüksusest moodustatakse 4 elamumaa sihtotstarbega katastriüksust.

7. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-andmete alusel kinnistutel ehitised puuduvad. Rajatistest asub kinnistul keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole. Rajatud on kruuskattega juurdepääsutee.

Planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele rajatakse üksikelamu koos abihoonetega, elamu suurim ehitisealune pind 250 m², abihoone suurim ehitisealune pind 100 m². Elamud rajatakse kuni ühekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 m, abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Piirded rajada vajadusel, soovitavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad, keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 350 m², sh. olemasolevad 0 m².

Hoonete maksimaalne arv krundil on 4 - eluhooned 1, abihooned 3.

8. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaanteelt Vaivere-Lilbi tee kaudu. Juurdepääsuteed planeeritavatele kruntidele on välja ehitatud.

Planeeringuala sisesead teed ja platsid peavad võimaldama juurdepääsu päästetehnikale ja elamuid teenindavale transpordile.

Parkimine elamumaal lahendatakse krundisisiselt.

9. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil. Reovete kanaliseerimiseks rajatakse igale krundile kogumismahuti.

Sise- ja välisvõrkude rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

10. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Elekripaigaldiste rajamiseks koostatakse eraldi tehnilised projektid.

11. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.