

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järelvalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: LÜMANDA VALLAVALITSUS

T – 112-08

A – 121

SAARE MAAKOND,
LÜMANDA VALD,
LÜMANDA KÜLA
SPORDIKOMPLEKSI
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2010

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoht.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Tehnovõrkude plaan.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Lümada Vallavolikogu otsus nr 181, 24. september 2008.a.

3. Lisad

Lääne Regionaalne Maanteeamet Lümada küla spordikompleksi detailplaneeringust, kiri nr 7-3/10-00009/038, 11.06.2010.

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 175636, 19. aprill 2010.a.

Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 15271720, 27. aprill 2010.a.

AS Kuressaare Veevõrk tingimused nr. 1067 Lümada spordikompleksi detailplaneeringule, 09. Aprill 2010.a.

Väljavõte Lümada valla üldplaneeringust.

Väljavõte maa-ameti kitsenduste kaardist planeeritava alal.

Passiivmajad.

SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA ÜLDOSA	4
LÄHTESITUATSIOON	4
PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	5
TULEOHUTUSNÕUDED	6
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	7
ENERGIATÕHUSUS.	8
PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.....	9
PIIRKONNA TURVALISUS.....	10
PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE	10
PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD JA MOODUSTATAVAD KRUNDID.....	11
SERVITUUTIDE VAJADUS.....	11
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	12
KOOLI	12
VALLAMAJA.....	14
SPORDIVÄLJAKU	16
ÜHEPEREELAMUD.....	18

SELETUSKIRJA ÜLDOSA

- **DP ala asukoht ja suurus:**

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Vallamaja kinnistu, katastritunnusega 44001:003:0720 suurusega 13997 m², olemasoleva sihtotstarbega Ühiskondlike ehitiste maa-100% koos teda ümbritsevate riigi vaba maadega, kokku ca 11 ha.

Planeeritav maa-ala piirneb kirdest Tiirimetsa - Lümända riigimaanteega, läänest Kalju kinnistu ja Varpesse suunduva vallateega, lõunast Pärna ja Aadu kinnistutega, edelast Anne ja Roosi kinnistutega, läänest Nurga, Saadu ja Välja kinnistutega ning põhjast Koolimaja kinnistuga.

- **Planeeringu eesmärgid:**

Kruntidele sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse ulatuse, hoonestusõiguse tingimuste ja vajalike spordirajatiste väljaselgitamine koos neid teenindavate juurdepääsuteede ja parklate kavandamine, vajalike tehnovõrkude planeerimine ja servituutide määramine.

LÄHTESITUATSIOON

- **Lähtematerjali loetelu:**

- Lümända Vallavolikogu otsus nr 181, 24. september 2008.a.
- Lümända valla üldplaneering.
- Geodeetiline alusplaan. OÜ Geodeesiabüroo, töö nr G-14-09.

- **Olemasoleva ruumi kirjeldus** (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid)

Vallamaja kinnistul paikneb Endine vallamaja (1893. a.), mis on ajastule omane tüüpiline vallamaja hoone, milliseid Eestis on teisigi. Ehitamise ajast kuni 2001.a. veebruarikuuni oli kasutusel kogu aeg vallamajana. Ka 1896. aastal valminud ministeeriumikooli hoone on siiani algses kasutuses. Endine vallamaja ja koolihoone koos kiviaedade ja põlispuudega moodustavad miljööväärtusliku terviku, mida tuleb säilitada.

Samuti paikneb planeeritava maa-ala lääne nurgas olemasolev elamu.

Ülejäänud maa-ala on hoonestamata, valdavalt rohumaa ja põõsastikuga kaetud. Koolimaja ja vallamaja vahelisel maa-alal on väärtuslikku kõrghaljastust.

Planeeritavale alale pääseb Tiirimetsa - Lümända riigimaanteelt.

- **Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:**

Planeeritav maa-ala paikneb osaliselt Tiirimetsa – Lümända riigimaantee nr T-21009 maanteekaitsevööndis ja kohaliku valla tee kaitsevööndis (vastavalt 50 m ja 20 m, vt joonist DP-2 „Tugiplaan.“).

Maa-ala läbivad Eesti Energiale kuuluvad 10 kV ja 0,4 kV elektriõhuliinid ja 0,4 kV maakaablid (vastavalt kaitsevöönditega 10 m ja 1 m mõlemale poole liini

telge). Planeeringu lisades on toodud maa-ameti katastriüksuste kitsenduste väljavõtte vallamaja kinnistu osas.

- **Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:**

Lümanda valla üldplaneeringu alusel on planeeritav maa-ala reserveeritud üldkasutatavate hoonete maaks, liiklust korraldava ja teenindava ehitiste maaks, haljasala ja parkmetsa maaks, puhke- ja virgestusalaks ning elamumaaks (vt. lisades toodud Lümanda üldplaneeringu väljavõtet).

Käesolev detailplaneering on **üldplaneeringuga kooskõlas**.

PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavale Lümanda küla spordikompleks koos võimaliku spordihoone, staadioni (kasutatakse nii jalgpalliväljakuna kui ka kergejõustikustaadionina), jalgpalli harjutusväljaku, võrkpalliplatside, petangi väljaku, tenniseväljaku ja skatepargiga. Maa-ala teenindamiseks saab kasutada olemasolevat vallamaja ja kavandatavat majutushoonet.

Kuna endine vallamaja on juba Vallamaja kinnistu, siis käesoleva detailplaneeringu selle piire ei muudeta, täpsustatakse vaid kinnistu kasutamise võimalusi. Kinnistu on traditsiooniliselt olnud üldrahvalikus kasutuses ja sinna kavandatakse kõlakoda koos pinkidega. Samuti on kinnistule kavandatud lõkkeplats koos kiige ja kurniväljakuga.

Endine vallamaja ja koolihoone koos kiviaedade ja põlispuudega moodustavad **miljööväärtusliku terviku**, mida tuleb säilitada. Planeeritaval maa-alal säilitada kõrghaljastatud looduslik ilme (kavandatava Kooli krundi osas).

Selleks on üldplaneeringuga kehtestatud järgmised ehitus- ja kasutustingimused:

1. Olemasolev enne 1900. aastat pärinev hoonestus, hoonete välisilme, mahuline liigendus, fassaadikujundus ja selle elemendid kuuluvad säilitamisele.
2. Olemasolevate hoonete renoveerimisel ja uute ehitamisel kasutada traditsioonilisi ehitus-materjale (paekivi, maakivi, puit).
3. Miljööväärtusliku hoonestusala piiridesse planeeritav uushoonestus peab arhitektuurselt lahenduselt, mahult ja proportsioonidelt olema ajaloolisse keskkonda sobiv.
4. Uus- või juurdeehitiste kõrgus ei tohi ületada olemasolevate hoonete kõrgust, soovitatav katusetüüp on viilkatus.
5. Säilitada kõrghaljastus (põlispuud) ja kiviaiad. Uusi piirdeid mitte rajada.

Spordiväljaku (detailplaneeringu nime ettepanek) krundile, planeeritava sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa-80% ja ärimaa-20%) on kavandatud staadion koos jalgpalli harjutusväljaku ja perspektiivse spordihoonega. Neile ligipääsemiseks on vajalik rajada kavandatavale Kooli krundile juurdepääsutee autodele ja parkla (teenindaks nii kavandatavat spordihoonet, staadionit kui ka Vallamaja kinnistut).

Spordiväljaku idapoolsesse osasse on maa-ala teenindamiseks ettenähtud majutushoone rajamise võimalus, selle juurdekuuluva parkla lähedusse on võimalik rajada noortele skatepark.

Kooli krundi (detailplaneeringu nime ettepanek) sihtotstarbeks planeeritakse üldkasutatav maa-100%. Kooli krundi loode osasse on kavandatud ka koolimaja töötajate parkla, lääne osasse tenniseväljak. Krundil on olnud kunagi magasiait, mis taastatakse.

Maa-ala lääne osasse olemasoleva elamu juurde on kavandatud neli ühepereelamukrunti, millede põhijuurdepääs jääb samaks, mida kasutab olemasolev

elamu (Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaanteelt üle Saadu ja Nurga kinnistute). Planeeringu ala läbiv tee (3,5 m laiune) spordihoone juurest elamuteni on kavandatud vajadusel päästeteenistuse autodele ja vajadusel muudele maa-ala teenindavatele sõidukitele.

Kõik maa-alale kavandatud uusehitised on maksimaalselt kahe korruselised, maksimaalselt 8m kõrgused, mitte üle kõrghaljastuse (v.a. spordihoone, mille saalikõrgus täpsustub vastavalt nõuetele), arhitektuurselt, mahult ja proportsioonidelt ajaloolisse keskkonda sobilikud.

Planeeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis” on näidatud on näidatud kavandatavatele kruntidele eeldatavad hoonestamise kohad, mis täpsustuvad ehitusprojektide käigus. Elamu kruntidele on näidatud ehituõigusega alad, arvestades tuletõrjekujadega naaberkinnistute vahel.

Kavandatud ühepereelamute kruntidele abihoonete (maksimaalselt kaks ühekorruselist abihoonet krundil) rajamiseks tuleb need projekteerida kooskõlas elamute arhitektuurse lahendusega, välisviimistlusega ning värvitoonidega. Abihoonete paigutus krundil lahendatakse elamute ehitusprojektide mahus.

Detailplaneeringus näidatud eluhooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule olukorrale ja omaniku soovile.

Piiretena tuleb eelistada kivi-, hirs-, latt- ja lipikaedu, maksimaalse kõrgusega kuni 1,2 m.

Kruntidele on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid. Olmejäätmete vedu toimub Lümända külas organiseeritult, vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Kinnistu-omanikel on kohustuslik ühineda Lümända külas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Spordiväljaku krundile kavandatud spordihoone on tuleohutusklassiga TP-2 (IV kasutusviis, kuni 250 inimest) ja majutushoone samuti tuleohutusklassiga TP-2 (II kasutusviis, kuni 50 kohta). Elamukruntide hooned on tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Väline tulekustutusvesi saadakse maa-alal olevast tuletõrjeveehoidlast (kavandataval Kooli krundil koolimaja vahetus läheduses).

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

• Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. **175636**, 19. aprill 2010.a. on maa-ala elektrivarustuseks vaja ala koormuskeskmesse ette näha alajaam, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritava alajaama toide tuleb 10kV maakaabelliiniga. Vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“. Lahendatakse koos demonteeritava õhuliini asemele ehitatava maakaabelliiniga.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on kavandatud uuest alajaamast. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad, teealadelt. Kavandatavatel ehituskruundidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutus enne kinnistu(te) müüki.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab eesti Energia Jaotusvõrk OÜ elektrivõrgu.- Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasud. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Müük ja Teenindus poole.

Planeeritavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole kaablit ja 2 m ümber alajaama. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 19.05.2008 määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

• Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on väljastatud Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused NR 15271720, 27. aprill 2010.a., mille alusel on detailplaneeringus ette nähtud sidetrasside maa-alad spordihalli ümber planeeritud sõidutee alla jääva sidetrassi ümberpaigutamiseks, sidetrasside rajamiseks planeeritavate elamuteni spordihalli juurest asuvast kaablitrassist ja maa-ala kirde osas asuva õhuliini asendamiseks pinnasekaabliga.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Elion ettevõtte aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestajate poolt ehitatavad liinirajatise ostu teel. Vastavalt **Elektroonilise side seaduse** 11. peatükile: Liinirajatis, §117. Liinirajatis kaitsevöönd, kehtib sidetrassidele 2 m kaitsevöönd mõlemale poole liinirajatis keskjooant.

• Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tingimused nr. 1067 Lümada spordikompleksi detailplaneeringule, 09. aprill 2010.a. saab maa-alal ühisveevärgiga liituda Vallamaja kinnistut läbivalt veetorustikult De50. Vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“.

Reovee ärajuhtimine arendatavalt alalt ei ole hetkel isevoolsena võimalik. Selleks on spordiväljaku krundile kavandatud spordihoone juurde reoveepumpla, kust kaudu

Kavandatava majutushoone reoveed juhitakse Vallamaja kinnistul enne reoveepumplat paiknevasse kanalisatsioonikaevu (tuleb üle kontrollida kas annab isevoolsena välja või paigaldatakse Vallamaja kinnistu piirile veel üks reoveepumpla). Reoveepumpla kuja vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrusele nr. 171 *Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded* on 10 m, kui reovee vooluhulk jääb alla 10 m³/d.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikele koostatakse tehniline ehitusprojekt.

Kavandatavatele ühisveetorustikele ja -rajatistele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja 2 m ümber rajatiste). Kruntide sisesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuuluvad krundi omanikule, “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus”.

- **Sadeveekanalatsioon ja dreenaž**

Planeeritavale maa-alale rajatakse oma sadevetekanalatsioon (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude plaan“), mille kaudu juhitakse sademeveed Salu peakraavi.

Kavandatavatele sademevetetorustikele kehtib servituut vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised”. (vastavalt Keskkonnaministri, 16. detsember 2005.a, määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” kehtib ühisveevärgi kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont, alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul).

- **Soojavarustus**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest.. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

- **Tänavavalgustus**

Käesoleva detailplaneeringuga tänavatele valgustust ei kavandata, maa-ala välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide mahus.

ENERGIATÕHUSUS.

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiapassi nõue. Käesoleva detailplaneeringu lisades on kirjeldatud *passiivmajade* ehitamise võimalust, mida saab hästi sobitada kavandatavate elamute puhul. Samuti on võimalik kasutada maakütet. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

PIIRKONNA LIIKUMISE JA LIIKLUSE VÕIMALUSED. TEEDE HOOLDUS.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavatele Kooli ja Vallamaja kruntidele pääseb Tiirimetsa – Lümända riigimaanteelt T-21109. Kavandatavale Spordiväljaku krundile pääseb Varpesse minevalt valla teelt ja üle kavandatava Kooli krundi (seatakse kitsendus vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“). Kooli krundile on kavandatud kaks parklat, üks olemasoleva Koolimaja kinnistu teenindamiseks ja teine planeeritava Spordiväljaku krundi teenindamiseks.

Kavandatavate elamukruntide põhijuurdepääs jääb olemasolevale kohale, riigimaanteelt T-21102 Mustjala – Kihelkonna - Tehumardi, sealt üle Nurga kinnistu. Tagavara juurdepääs (mõeldud Päästeteenistuse autodele ja tehnovõrkude toomiseks elamukruntideni - ei ole mõeldud igapäevaseks kasutamiseks) on kavandatud üle Spordiväljaku krundi. Elamukruntidele seatakse samuti kitsendus vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ üksteise kasuks.

Kõik uued planeeritavad juurdepääsuteed on kavandatud 3,5 m laiustena – Päästeteenistuse autode nõudmistele vastavalt.

Liikluse korraldamisel rakendatakse õueala meetmeid (autodele 30km/h liikluspiirang, selleks paigutatakse juurdepääsuteede algusesse õueala liiklusmärki).

Juurdepääsuteede katendkihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Lume lahtilükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele Lümända vallaga.

Juurdepääsuteede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.

Elamute parkimine lahendada krundisisiselt (igauks oma krundil).

Maa-alale kavandatud kergliiklusteed on 2 m laiused.

Kuna planeeritav maa-ala paikneb vahetult riigi kõrvalmaantee T-21109 Tiirimetsa - Lümända ääres on detailplaneering kooskõlastatud Lääne Regionaalse Maanteeametiga. Vastavalt Lääne Regionaalse Maanteeameti kirjale nr 7-3/10-00009/038, 11.06.2010 Lümända küla spordikompleksi detailplaneeringust (vt. detailplaneeringu lisanid – on detailplaneeringu lahutamatu osa), tuleb maantee äärse võrkpalliplatsi asukohas ehitada piirdetara riigimaanteega külgnevale alale, et oleks takistatud inimeste juhuslik sattumine teele.

Teedeteostamiseks teemaa-alal ja/või teekaitsevööndis taotleda Lääne Regionaalse Maanteeameti Kuressaare esinduselt teehoiuväliste tööde luba aadressil Marientali 27 Kuressaare.

Elektrikaabelliinide projekteerimiseks ja paigutamiseks riigimaantee konstruktsiooni või tee maa-alale taotleda tehnilised tingimused Lääne Regionaalselt Maanteeametilt, kellega projekt hiljem kooskõlastada.

Järevalvet Teeseaduste tingimuste täitmise üle planeeritaval alal riigimaantee teekaitsevööndiga kattuvastsoonis teostab Lääne Regionaalne Maanteeamet sama seadusega kehtestatud korras.

Kinnistu omanik on kohustatud järgima „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõudeid“ (RTL 2003, 100, 1511).

Arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust riigimaanteel (Põhiseadus §32).

Planeeritav maa-ala paikneb Lümända külas, kus on organiseeritud ühistranspordi liiklus, lähim bussipeatud on Lümända, mis paikneb Mustjala – Kihelkonna – Tehumardi

riigimaantee T-21102 ääres, Lümada keskuses, ca 300 m kaugusel planeeritavast maa-alast.

PIIRKONNA TURVALISUS

Planeeritav maa-ala paikneb vastavalt üldisele statistikale suurema turvalisusega piirkonnas. Kuna tegu on piirkonnaga, kus ei ole tänava-valgustust tuleb turvaliseks liiklemiseks pimedas inimestel end autojuhtidele nähtavaks teha (helkurid ja lambid).

Kuritegevuse riskide vähendavateks teguriteks on:

- elav keskkond
- elanikes omanikutunde tekitamine
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- planeeritavate kruntide ümbritsemine aiaga
- kavandatavatel kruntidel tagada piisav välisvalgustus pimedal ajal
- soodustada naabrivalvet
- hoonete ja rajatiste valvamiseks kasutada turvafirma teenuseid
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse-ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

PLANEERITAVA ALA MÕJU NAABRUSELE

Planeeritav maa-ala paikneb Lümada küla miljöövärtuslikus keskuses. Käesoleva detailplaneeringuga on sinna kavandatud üldkasutatav maa koos ühiskondlike ehitistega, mis muudavad maa-ala atraktiivselt kasutatavaks kogu Lümada valla elanikele, luues kohalikele inimestele lähipiirkonnas puhke- ja tervistava keskkonna. Paraneb ka maa-ala üldine ilme.

Elukeskkonna kvaliteedi tõusuga suureneb teenuste pakkumine ja investeringute tulek külasse. Samuti paraneb oluliselt senine maakasutus ja suureneb kinnisvara väärtus, luues Lümandale, kui elamissõbralikule külale, kindlaid uusi elukoha eelistusi.

PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD JA MOODUSTATAVAD KRUNDID

Krundi aadress (nime ettepanek)	Pindala	Krundi planeeritav sihtotstarve
Kooli	1,50 ha	Üldkasutatav maa-017-Üm-100%;
Vallamaja (olemasolev kinnistu)	13997 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa-016-Üh-100%
Spordiväljaku	6,80 ha	Ühiskondlike ehitiste maa-016-Üh-80%; Ärimaa Ä-002-20%
Mooni	0,32 ha	Elamumaa-E-001-100%
Sinilille	0,32 ha	Elamumaa-E-001-100%
Ülase	0,32 ha	Elamumaa-E-001-100%
Kivi	0,32 ha	Elamumaa-E-001-100%

SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
teeservituut	Kooli krunt; Spordiväljaku krunt; Vallamaja kinnistu; Mooni krunt; Sinilille krunt; Ülase krunt; Kivi krunt;	Kooli krunt; Spordiväljaku krunt; Vallamaja kinnistu; Mooni krunt; Sinilille krunt; Ülase krunt; Kivi krunt;	Tagada autoga juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning jalakäijate liikumine kergliiklusteedel	Vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-4, 3,5 m laiusel juurdepääsuteel ja 2 m laiusel kergliiklusteel.
Tehnovõrkude servituut	Kooli krunt; Spordiväljaku krunt; Vallamaja kinnistu; Mooni krunt; Sinilille krunt; Ülase krunt; Kivi krunt;	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevärk; AS Elion Ettevõtte;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	1 m mõlemale poole elektri kaablit; 2 m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi kesk-joont; 2 m mõlemale poole vee, kanali-satsiooni- ja sadevetekanalisaatsioonitorustikke; 2 m ümber tuletõrjevõhoidla;

PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID

ÜLDINFO

Kooli

Krundi pindala:

1,50 ha

Üldine ruumitüüp:

Avaliku maaüksuse maa-ala on igäuhele kasutamiseks, seda ei piirata ega tähistata viisil, mis toob kaasa maa-alal viibimise keelu (v.a. krundile kavandatud tenniseväljak, mille turvalisuse huvides võib piirata aiaga).

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Üldkasutatav maa-017-Üm-100 %;

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1 (taastatav magasiit)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Pidada kinni ajaloolise aida pindalast

Hoonete kõrgus

Pidada kinni ajaloolise aida kõrgusest

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundile uut ehitusõigust ei kavandata. Taastatakse ajalooliselt krundil paiknenud magasiit vastavate gabariitidega.

Rajatistest on krundile kavandatud tenniseväljak ja laste mänguväljak.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga Lümända - Tiirimetsa riigimaanteelt T-21109, olemasolevalt Koolimaja kinnistuni viivat teed pidi, mille äärde rajatakse koolimaja töötajate parkla. Käesoleva detailplaneeringuga on krundile kavandatud ka teine mahasõit riigimaanteelt (3,5 m laiune), mida mööda pääseb Spordiväljaku krundile kavandatud perspektiivse spordihoone ja staadioni juurde, selle tee äärde on planeeritud ka eelpool nimetatud ehitisi teenindav sõiduautode ja busside parkla.

Liikluse korraldamisel rakendatakse õueala meetmeid (autodele 30km/h liikluspiirang, selleks paigutatakse juurdepääsuteede algusesse õueala liiklusmärki).

Juurdepääsuteede katendkihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Lume lahtilükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele Lümända vallaga.

Juurdepääsuteede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.

Piirded, haljastus ja heakord

Käesolevat krunti piirdega ei piirata, erandina võib rajada võrkpiirde kavandatud tenniseväljaku ümber, selle turvalisuse tagamiseks.

Endine vallamaja ja koolihoone koos kiviaedade ja põlispuudega moodustavad **miljööväärtusliku terviku**, mida tuleb säilitada. Seega on oluline säilitada Kooli krundil kõrghaljastatud looduslik ilme.

Vastavalt Lümanda valla jäätmehoolduseeskirjale (kinnitatud 15.juuni 2005.a. Lümanda vallavolikogu määrusega nr 52, muudetud 06.märtsil 2008.a. Lümanda vallavolikogu määrusega nr 51) on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (sõltuvalt krundi arendamisest paigaldada haljasala või mänguväljaku puhul prügikastid istepinkide juurde või siis ühiskondliku hoone rajamisel nõutavad prügikonteinerid) ja korraldama jäätmeveo.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-4, 3,5 m laiusel juurdepääsuteel ja 2 m laiusel kergliiklusteel.	Spordiväljaku krunt; Vallamaja kinnistu; Mooni krunt; Sinilille krunt; Ülase krunt; Kivi krunt;	Tagada autoga juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning jalakäijate liikumine kergliiklusteedel
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1 m mõlemale poole elektri kaablit; 2 m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi kesk-joont; 2 m mõlemale poole vee, kanali-satsiooni- ja sadevetekanali-satsioonitorustikke; 2 m ümber tuletõrjevõhoidla;	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; AS Elion Ettevõtte;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurde-pääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO

Vallamaja

Krundi pindala:13997m²**Üldine ruumitüüp:**

Avaliku maaüksuse maa-ala on igäühele kasutamiseks, on olemasolevalt piiratud kiviaiaga.

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Ühiskondlike ehitiste maa-016-Üh-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

olemasolev

Hoonete kõrgus

olemasolev

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Kinnistul on olemasolevalt endine vallamaja koos kuuriga. Uusi hooneid kinnistule ei kavandata.

Kinnistu on traditsiooniliselt olnud üldrahvalikus kasutuses ja sinna kavandatakse rajatisena uus kõlakoda koos pinkidega (peab arhitektuurselt lahenduselt, mahult ja proportsioonidelt sobima ajaloolisesse keskkonda, kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale). Samuti on kinnistule kavandatud lõkkeplats koos kiige ja kurniväljakuga.

Endine vallamaja ja koolihoone koos kiviaedade ja põlispuudega moodustavad **miljööväärtusliku terviku**, mida tuleb säilitada. Planeeritaval maa-alal säilitada kõrghaljastatud looduslik ilme.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb Lümända-Tiirimetsa riigimaanteelt T-21109, parkimine on lahendatud naaberkrundil: Kooli krunt, kuhu on kavandatud maa-ala teenindav üldkasutatav parkla. Krundile on kavandatud 2 m laiused kergliiklusteed, mida pidi pääseb Kooli ja Spordiväljaku kruntidele.

Piirded, haljastus ja heakord

Kinnistu on olemasolevalt piiratud kiviaedadega, mis tuleb säilitada.

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Vastavalt **Lümända valla jäätmehoolduseeskirjale** (kinnitatud 15.juuni 2005.a.

Lümända vallavolikogu määrusega nr 52, muudetud 06.märtsil 2008.a. Lümända vallavolikogu määrusega nr 51) on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (sõltuvalt krundi arendamisest paigaldada haljasala või mänguväljaku puhul prügikastid istepinkide juurde või siis ühiskondliku hoone rajamisel nõutavad prügikonteinerid) ja korraldama jäätmeveo.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-4, 2 m laiusel kergliiklusteel.	Spordiväljaku krunt; Kooli krunt;	Tagada jalakäijate liikumine kergliiklusteedel
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1 m mõlemale poole elektrikaablit; 2 m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi kesk-joont; 2 m mõlemale poole vee, kanalisatsiooni- ja sadevetekanalisisatsioonitorustikke;	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; AS Elion Ettevõtte;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurde-pääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**Spordiväljaku****Krundi pindala:**

6,80 ha

Üldine ruumitüüp:

Poolavaliku maaüksuse maa-ala piiramise või tähistamise üle otsustamisel on vallal ja omanikul võrdsed õigused.

EHITUSÕIGUS**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Ühiskondlike ehitiste maa-016-Üh-80%;

Ärimaa Ä-002-20%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala250m²**Hoonete kõrgus**

Maksimaalselt 2 korrust

Spordihoonel vastavalt spordisaali nõuetele vastavale kõrgusele

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Käesolevale krundile antakse õigus rajada spordihoone koos jalgpalliväljaku ja harjutusväljakuga, mida teenindava majutushoone ja tribüüniga (tribüüni alla võib ehitada inventari hoiustamise ruumid).

Kõik maa-alale kavandatud uusehitised on maksimaalselt kahe korruselised, maksimaalselt 8m kõrgused, mitte üle kõrghaljastuse (v.a. spordihoone, mille saalikõrgus täpsustub vastavalt nõuetele), arhitektuurselt, mahult ja proportsioonidelt ajaloolisse keskkonda sobilikud.

Planeeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis” on näidatud on näidatud kavandatavatele kruntidele eeldatavad hoonestamise kohad, mis täpsustuvad ehitusprojektide käigus.

- Hoonete ± 0.00 võiks olla planeeritavast maapinnast ca 40 cm kõrgem.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

Ehitis peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeline;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- 3) mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Krundile pääs ja parkimine

Krundile pääseb autoga Varpesse viivalt valla teelt ja planeeritavalt Kooli krundilt ning erandkorras ka üle kavandatavate elamukruntide (ei ole igapäevases kasutuses).

Kõik uued planeeritavad juurdepääsuteed on kavandatud 3,5 m laiustena – Pääste-teenistuse autode nõudmistele vastavalt.

Liikluse korraldamisel rakendatakse õueala meetmeid (autodele 30km/h liikluspiirang, selleks paigutatakse juurdepääsuteede algusesse õueala liiklusmärki).

Juurdepääsuteede katendkihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Lume lahtilükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele Lümada vallaga.

Juurdepääsuteede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.

Krundile on kavandatud majutushoone kõrvale parkla ja sama krundi teenindamiseks on ka Kooli krundile kavandatud parkla (perspektiivse spordihoone ja staadioni kasutajatele).

Piirded, haljastus ja heakord

Krundi võib piirata maksimaalselt 1,2 m kõrguse aiaga, eelistatuna kivi-, hirs-, latt- ja lipikaed.

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Vastavalt **Lümada valla jäätmehoolduseeskirjale** (kinnitatud 15.juuni 2005.a. Lümada vallavolikogu määrusega nr 52, muudetud 06.märtsil 2008.a. Lümada vallavolikogu määrusega nr 51) on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (sõltuvalt krundi arendamisest paigaldada haljasala või mänguväljaku puhul prügikastid istepinkide juurde või siis ühiskondliku hoone rajamisel nõutavad prügikonteinerid) ja korraldama jäätmeveo.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-4, 3,5 m laiusel juurdepääsuteel ja 2 m laiusel kergliiklusteel.	Vallamaja kinnistu; Mooni krunt; Sinilille krunt; Ülase krunt; Kivi krunt;	Tagada autoga juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning jalakäijate liikumine kergliiklusteedel
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1 m mõlemale poole elektrikaablit; 2 m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi kesk-joont; 2 m mõlemale poole vee, kanalisatsiooni- ja sadevetekanalisatsioonitorustikke;	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; AS Elion Ettevõtte;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurde-pääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks

ÜLDINFO**ühepereelamud**

Aadressi ettepanek:	Krundid pindala:
Mooni	0,32 ha
Sinilille	0,32 ha
Ülase	0,32 ha
Kivi	0,32 ha

Üldine ruumitüüp:

Privaatne (maaüksuse ala võib omanik tähistada viisil, mis toob kaasa maatükil viibimise keelu).

EHITUSÕIGUS**Krundid kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

1 elamu+ 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

250 m²

Hoonete kõrgus

elamul 8 m (kaks korrust) ja abihoonel 6 m (üks korrus) maapinnast

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krundile võib vastavalt omaniku soovile lubatud ehitusalasse ja vastavalt olemasolevale situatsioonile rajada ühe ühepereelamu, vastavalt eelnevalt märgitud maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga ja maksimaalse kõrgusega koos ühekordse abihoonega.

Detailplaneeringus näidatud hooned on tinglikud ja paigutatakse krundile konkreetse ehitusprojekti käigus, vastavalt looduslikule olukorrale ja omaniku soovile.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitlus, lähtudes konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärasest. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid. Planeeritaval alal ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooned. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

- Lubatud suurim korruselisus: üksikelamul 2; abihoonel 1.
- Katusekattematerjalidest on lubatud kasutada katusekivi, plekki ja katusesindleid.

Värvitoonid: tumehall ja tumepruun.

- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: puitlaudis, laudis kombineerituna kiviga või kivi. Värvivalik hoonete fassaadidel ja piiretel peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

- Kõrvalhoone ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis. *Kõrvalhoone asukoht lahendatakse elamuprojekti mahus.*

- Hoonete ± 0.00 võiks olla planeeritavast maapinnast ca 40 cm kõrgem.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.

- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

Ehitis peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeline;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- 3) mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Käesoleva detailplaneeringu lisades on kirjeldatud *passiivmajade* ehitamise võimalust, mida saab hästi sobitada kavandatavate elamute puhul.

Krundile pääs ja parkimine

Kavandatavate elamukruntide põhijuurdepääs jääb olemasolevale kohale, riigimaanteelt T-21102 Mustjala – Kihelkonna - Tehumardi, sealt üle Nurga kinnistu. Tagavara juurdepääs (mõeldud Päästeteenistuse autodele ja tehnovõrkude toomiseks elamukruntideni - ei ole mõeldud igapäevaseks kasutamiseks) on kavandatud üle Spordiväljaku krundi. Elamukruntidele seatakse samuti kitsendus vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ üksteise kasuks.

Kõik uued planeeritavad juurdepääsuteed on kavandatud 3,5 m laiustena – Päästeteenistuse autode nõudmistele vastavalt.

Liikluse korraldamisel rakendatakse õueala meetmeid (autodele 30km/h liikluspiirang, selleks paigutatakse juurdepääsuteede algusesse õueala liiklusmärki).

Juurdepääsuteede katendkihtide valik lahendatakse tee-ehitusprojektiga, mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Lume lahtilükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele Lümända vallaga.

Juurdepääsuteede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.

Parkimine lahendatakse kruntidel, elamu projekti koosseisus (vähemalt 2 auto kohta).

Piirded, haljastus ja heakord

Krundid võib piirata maksimaalselt 1,2 m kõrguse aiaga, eelistatuna kivi-, hirs-, latt- ja lipikaed.

Olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Õuemaale võib rajada ilu- ja viljapuuaiast vastavalt omaniku soovile.

Vastavalt **Lümända valla jäätmehoolduseeskirjale** (kinnitatud 15.juuni 2005.a.

Lümända vallavolikogu määrusega nr 52, muudetud 06.märtsil 2008.a. Lümända vallavolikogu määrusega nr 51) on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (sõltuvalt krundi arendamisest paigaldada haljasala või mänguväljaku puhul prügikastid istepinkide juurde või siis ühiskondliku hoone rajamisel nõutavad prügikonteinerid) ja korraldama jäätmeveo.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle kasuks kitsendus seatakse.	Kitsenduse sisu
AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”	Vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-4, 3,5 m laiune juurdepääsutee	Spordiväljaku krunt; Mooni krunt; Sinilille krunt; Ülase krunt; Kivi krunt;	Tagada autoga juurdepääs avalikult kasutatavale teele
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1 m mõlemale poole elektrikaablit; 2 m kaitsevöönd mõlemale poole sidetrassi kesk-joont; 2 m mõlemale poole vee, kanali-satsiooni- ja sadevetekanali-satsioonitorustikke;	AS Jaotusvõrk; AS Kuressaare Veevõrk; AS Elion Ettevõtte;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurde-pääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks