



## KORRALDUS

Kuressaare

18.01.2023 nr 2-3/65

### Lümada küla Laumapõllu detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringu ala asub Lümada külas ja hõlmab Laumapõllu katastriüksust (katastritunnus 43301:001:0990, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9678 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute/ridaelamute ehitamiseks. Planeeringuala suurus on ca 1 ha ja detailplaneeringu nimetus on Laumapõllu detailplaneering.

#### A. Olemasolev olukord

Alal kehtiv detailplaneering puudub ja ala on hoonestamata. Juurdepääs kinnistule on Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teelt üle erakinnistute kulgeva eratee kaudu. Vallavalitsus on algatanud eratee avalikuks kasutamiseks seadmise menetluse. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb katastriüksus 9041 m<sup>2</sup> looduslikust rohumaast, 253 m<sup>2</sup> metsamaast ja 384 m<sup>2</sup> muust maast. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Tolmu-Tiiu (katastritunnus 44001:003:0220), Asuja (katastritunnus 44001:003:0038) ja Lannasniidu (katastritunnus 43301:001:0989) katastriüksustega, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Lasteaia katastriüksusega (katastritunnus 44001:003:0649), elamumaa sihtotstarbega Leke (katastritunnus 44001:003:0265), Suitsu (katastritunnus 44001:003:0264) ja Pärna (katastritunnus 44001:003:0267) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd ja väga väikeses ulatuses Lannasmaa hoiuala.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Lümada Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümada valla üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala suuremas osas perspektiivse korruselamumaa juhtfunktsiooniga alal ning vähemal määral perspektiivse haljasala ja parkmetsamaa juhtfunktsiooniga alal.

Elamumaa juhtfunktsioon üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksus hajaasustuses. Üldplaneeringuga on määratud Lümada külas ehitustingimused, mille alusel ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1500 m<sup>2</sup>, üldjuhul lubatud kuni 3 hoonet, kui krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup>, siis kuni 5 hoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 20% krundi pindalast.

Haljasala ja parkmetsa maa on valdavalt linnalisele asulale iseloomulikud puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud metsaalad või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alad ning eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks Lümada küla selle administratiivpiirides.

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb üldplaneeringust, kuna Lümanda küla on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Laumapõllu katastriüksus on praegu riigimandis. Lümanda kogukonnakogu tegi oma 8. veebruari 2022. a koosolekul Saaremaa Vallavalitsusele ettepaneku Laumapõllu katastriüksuse omandamiseks Saaremaa vallale kas korterelamu või ridaelamute ehitamiseks. Vald taotles 05.04.2022 kirjaga nr 5-8/2249-1 Laumapõllu kinnistut riigilt munitsipaalomandisse, põhjendusega, et Lümanda piirkonnas on elamispinna puudus. Lümanda piirkonnas on juba aastaid olnud pakkumisel väga vähe kinnisvara ning kuigi inimesed tahavad Lümanda piirkonda kolida, siis ei ole neil võimalik leida eluasemeid. Laumapõllu maaüksus on ainus sobiv koht kas korterelamu või ridaelamute ehitamiseks. Lümanda on tüüpiline turutõrke piirkond, kus ei ole reaalne, et kinnisvaraarendajad tuleksid ise uusi pindu välja ehitama, kuna see ei tasu end turumajanduslikel alustel ära. Saaremaa vald saab siinkohal olla vahelüli, kes maa omamise kaudu juhib arendust, saab kaasata erinevaid toetusmehhanisme ning juhtida protsessi eduka lõpuni, st hoone valmimiseni. Lümanda piirkonnas ei ole ka piisavalt sotsiaalpindu. Vallal on vaja pakkuda eluruume nii sotsiaalvaldkonna klientidele kui ka ametikorterite näol noortele spetsialistidele, kes töötavad nt koolis või lasteaias. Samuti mahuks kavandatavasse hoonesse päevakeskuse tüüpi pind, kus oleks tegevust huviringides nii eakatele kui ka noortele. Valla enda Lümandas asuvad hooned (kool, lasteaed ja Lümanda Maja) on 100% hõivatud. Eelnevalt tulenevalt on mõistlik taotleda Laumapõllu kinnistu munitsipaalomandisse.

Keskonnaministeerium 23.08.2022 kirjaga nr 13-2/22/2748-2 vastas, et tal puuduvad vastuväited esitatud taotluse lahendamisele tingimusel, et vald koostab ja kehtestab detailplaneeringu, mis võimaldab korterelamu rajamist Laumapõllu kinnisasjale ning selgitab välja selleks vajaliku maa ulatuse, ja palus teavitada Maa-ametit vallavalitsuse edasisest tegevusest.

Kavandatav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule ja Saaremaa vald on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Tegemist on Lümanda keskusega, kus lähiümbruses asuvad korterelamud, ühepereelamud, kauplus ja lasteaed.

Planeeringuala piirneb läänest Lannasmaa hoiualaga (KLO2000216). Planeeringuala suhtelisesse lähedusse on hoiualal inventeeritud puiskarjamaa (9070) ja loo ehk alvari (6280\*) elupaigatüübid. Elupaigatüüpide kaitse on hoiuala kaitse-eesmärgiks. Detailplaneeringu ala ega planeeritavad tegevused ei ulatu hoiualale ning planeeringuga ei kavandata tegevusi, mille mõjud võiksid ulatuda hoiualale või kaitstavatele elupaigatüüpidele. Kasutades vastavaid eeldusmeetmeid (planeerida hoonestuse hoiualast piisavasse kaugusesse, rajada aedik hoiuala ja planeeringuala vahele, teha teavitustööd elupaigatüüpide olulisusest jne) ei ole oodata suurt külastuskoormuse tõusu hoiualale.

Kuna planeeringuala piirneb hoiualaga, siis Saaremaa Vallavalitsus küsis 16.12.2022 kirjaga nr 5-2/7239-1 Keskkonnaameti (edaspidi KeA) seisukohta detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade koostamise kohta. KeA on oma 06.01.2023 kirjas nr 6-2/22/24641-2 seisukohal, et planeeringualal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti looduskaitseeaduse (LKS) § 4 tähenduses. KeA lisab selgitusena, et Laumapõllu maaüksuse ja Lannasmaa hoiuala kattumine on nn digiviga. Hinnanguliselt jääb maaüksus hoiualale 0,11 m<sup>2</sup> ulatuses. Hoiuala moodustades ei ole planeeritud selle maaüksuse jäämist hoiuala koosseisu. Seega maaüksus piirneb hoiualaga.

Agatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhinnangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

#### **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning 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. Algatada Lümända küla Laumapõllu detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute/ridaelamute ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Laumapõllu detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär