



KORRALDUS

Kuressaare

28.11.2023 nr 2-3/1435

Lümanda külas Laumapõllu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 18. jaanuari 2023. a korraldusega nr 2-3/65 algatati Lümanda külas Laumapõllu detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1 ha hõlmab Laumapõllu katastriüksust (katastritunnus 43301:001:0990, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9678 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute/ridaelamute ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse katastriüksusest 3 krunti. Ühele krundile kavandatakse Lümanda lasteaia maaküttekontuur ja sellest eraldiseisvat katastriüksust ei moodustata, vaid see liidetakse Lasteaia katastriüksusega. Ülejäänud kahele krundile kavandatakse korterelamuid, hoonete suurim lubatud arv on 2 (1 elamu + 1 abihoone, ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealuse pinnaga krundile planeeritud hooneid), maksimaalne ehitisealune pindala on 500 m² ja eluhoone maksimaalne kõrgus on 9 m. Lisaks on lubatud rajada hoonestusalale 1 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja). Krundi kasutamise sihtotstarbed on korterelamumaa ja hoolekandeesutusemaa. Kahe korterelamu vahele on kavandatud ühine mängu- ja puhkeala.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teelt mööda Lasteaia teed ja Pumbamaja teed. Tee tuleb rajada minimaalse laiusega 3,5 m ja vähemasti siirdekatenid kahekordse pindamisega. Parkimine lahendatakse planeeringualal, kavandatud on mõlemal krundil 14 sõiduauto kohta. Lasteaia poolsele piirile võib jätkata olemasoleva lasteaia piirdega. Tolmu-Tiiu katastriüksusega ühisele piirile ja Lannasmaa hoiuala piiri äärde võib rajada piirkonnale omase piirdeaia (puitlipp aed, kiviaed, hekk). Vee- ja kanalisatsioonilahendus on kavandatud tsentraalsena. Sademeveed immutatakse pinnasesse. Elektrivarustus kavandatakse piirkonna alajaamast, päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoonete katustele. Soojavarustus on kavandatud elektri baasil kasutades erinevaid soojuspumpasid.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Lümanda Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümanda 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 Lümanda külas ehitustingimused, mille alusel ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1500 m², üldjuhul lubatud kuni 3 hoonet, kui krunt on

vähemalt 5000 m², 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 Lümända küla selle administratiivpiirides.

C. Kaalutlused

Planeeringualale kavandatakse korterelamuid ja tegemist on ehitusloakohustuslike hoonetega. Detailplaneeringu koostamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 2, kuna Lümända küla on üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Laumapõllu katastriüksus on praegu riigiomandis. Lümända 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 Lümända piirkonnas on elamispinna puudus. Lümända piirkonnas on juba aastaid olnud pakkumisel väga vähe kinnisvara ning kuigi inimesed tahavad Lümända piirkonda kolida, siis ei ole neil võimalik leida eluasemeid. Laumapõllu maaüksus on sobiv koht kas korterelamu või ridaelamute ehitamiseks. Lümända 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. Lümända 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 Lümändas asuvad hooned (kool, lasteaed ja Lümända Maja) on 100% hõivatud. Eelnevast tulenevalt on mõistlik taotleda Laumapõllu kinnistu munitsipaalomandisse.

Keskkonnaministeerium 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 Lümända keskusega, kus lähiümbruses asuvad korterelamud, ühepereelamud, kauplus ja lasteaed.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 26.01.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 28.01.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 23.01.2023, Saaremaa valla veebilehel 20.01.2023 ning planeeringuala naabreid ja ametiasutusi teavitati kirjalikult 23.01.2023 kirjaga nr 5-2/407-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele ja asutustele arvamuse avaldamiseks 18.10.2023 kirjaga nr 5-2/5601-1. Keskkonnaametil oma 20.10.2023 kirjas nr 6-2/23/21212-2 detailplaneeringule vastuväiteid ei ole ja tõi muu hulgas välja, et varasema Keskkonnaameti

seisukohaga on arvestatud, kuna läheduses oleva hoiuala kaitse-eesmärke ei kahjustata ning hoonete paigutamisel on tagatud piisav puhverala hoonete ja hoiuala vahel.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 30.10.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/7010-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (21.11.2023 kooskõlastus nr 6374791022), AS-ga Kuressaare Veevärk (planeeringulahendus allkirjastatud 21.11.2023) ja Telia Eesti AS-ga (21.11.2023 kooskõlastus nr 38410466).

E. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel. Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada teeservituudid. Krundist 3 eraldiseisvat katastriüksust ei moodustata vaid krunt liidetakse Lasteaia katastriüksusega.
- Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

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 Lümanda külas Laumapõllu detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 230823, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute/ridaelamute ehitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär