



## KORRALDUS

Kuressaare

23.01.2024 nr 2-3/77

### Lümanda külas Laumapõllu detailplaneeringu kehtestamine

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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga krundile planeeritud hooneid), maksimaalne ehitisealune pindala on 500 m<sup>2</sup> ja eluhoone maksimaalne kõrgus on 9 m. Lisaks on lubatud rajada hoonestusalale 1 kuni 20 m<sup>2</sup> 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 katendiks vähemasti siirdekatennd kahekordse pindamisega. Parkimine lahendatakse planeeringualal, kavandatud on mõlemal krundil 14 sõiduauto kohta. Lasteaia poolisel piiril 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 kahekoruseliste 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 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 Lümända küla selle administratiivpiirides.

### **C. Kaalutlused**

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

Laumapõllu katastriüksus on 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 taotlelda 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. Planeeringuala asub Lümända keskuses, kus lähiümbruses asuvad korterelamud, ühepereelamud, kauplus ja lasteaed. Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa vallavalitsus seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 26.01.2023, maakonnalehes Saarte Hää 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 tema 20.10.2023 kirja nr 6-2/23/21212-2 kohaselt 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).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 28. novembri 2023. a korraldusega nr 2-3/1435 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 21.12.2023-03.01.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 30.11.2023 kirjaga nr 5-2/6491-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 30.11.2023 valla veebilehel, 06.12.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ning 05.12.2023 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnaamet esitas 28.12.2023 kirjaga nr 6-2/23/21212-4 arvamuse, milles tõi välja, et Keskkonnaameti varasemate arvamustega on arvestatud ja avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringus ei ole varasemaga võrreldes muudatusi tehtud ning Keskkonnaametil puuduvad täiendavad ettepanekud ja märkused. Avalikul arutelul 10.01.2024 osalejaid ei olnud.

Vallavalitsus esitas 10.01.2024 detailplaneeringu Maa-ametile tutvumiseks. Maa-amet oma 15.01.2024 kirjas nr 6-3/24/334-2 palub seletuskirjas välja tuua, et krunt 3 moodustatakse ajutise krundina, mis on kavandatud liita Lasteaia (tunnus 44001:003:0649) katastriüksusega. Maa-ametil puuduvad vastuväited Laumapõllu detailplaneeringu lahenduse osas tingimusel, et korrigeeritakse planeeringu seletuskirja. Detailplaneeringu seletuskirja on Maa-ameti arvamuse alusel täiendatud.

## **E. Kokkuvõte**

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

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 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. Kehtestada Lümända külas Laumapõllu detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 230823, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute/ridaelamute ehitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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 korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär