

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavolikogu
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Saaremaa Vallavalitsus

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

LÜMANDA KÜLA SPORDIVÄLJAKU DETAILPLANEERING

Töö nr 240823

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 20
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	7
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
3.1	Krundijaotus	8
3.2	Kruntide ehitusõigus	8
3.3	Juurdepääs ja parkimine	9
3.4	Piirded	9
3.5	Haljastus	9
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	10
4.2	Kanaliseatsioon	10
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	11
4.4	Elekter	11
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Side	12
5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	12
6	PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	13
7	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	15
8	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
8.1	Keskkonkakaitse tingimused	17
8.2	Tuleohutus	17
8.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
9	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	18
10	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	18

JONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLAS LÜMANDA KÜLA SPORDIVÄLJAKU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

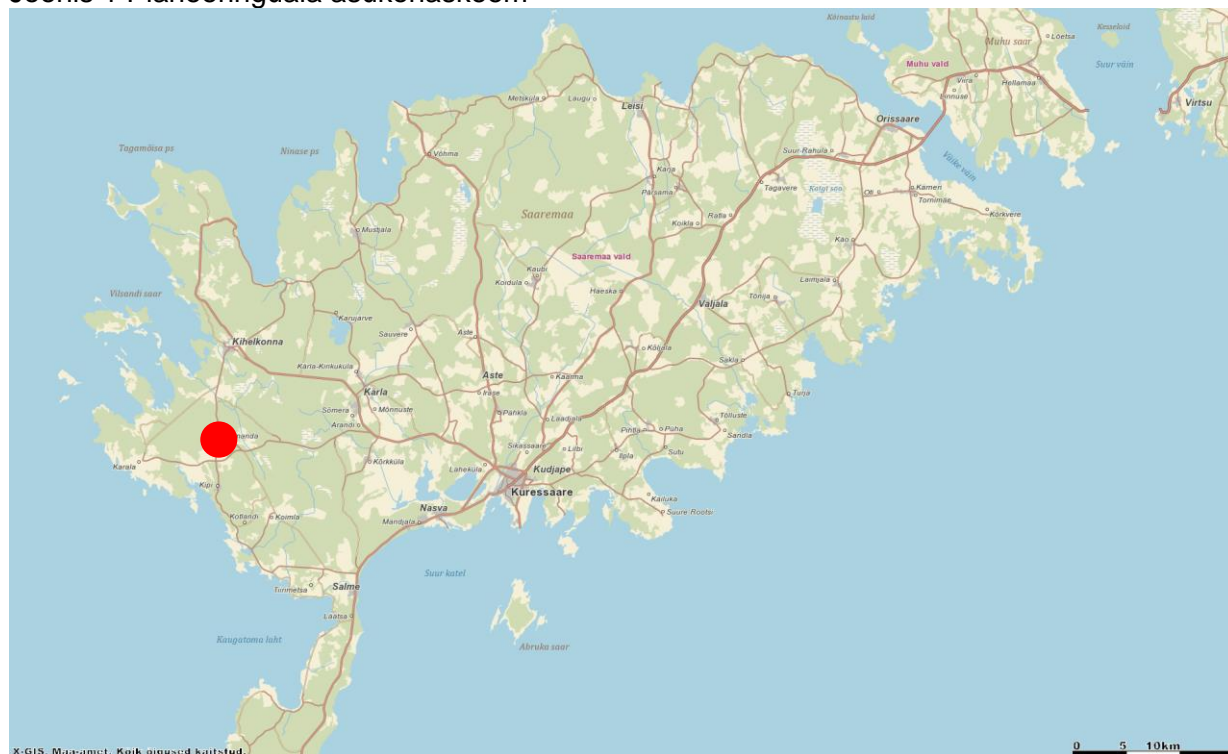
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaal Lümanda külas. Planeeringuala hõlmab osa Spordiväljaku (43301:001:0848) katastriüksusest.

Planeeringuala suurus on ca 4,1 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Lümanda küla Spordiväljaku detailplaneering algatati 22.02.2023 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/17. Algamise otsuse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja –rajatise asukoha määramine ning Lümanda valla üldplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2023 otsus nr 1-3/17 Lümanda küla Spordiväljaku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2023 otsusele nr 1-3/17 Lümanda külas Spordiväljaku detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2023 otsusele nr 1-3/17 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Lümanda valla üldplaneering, kehtestatud Lümanda Vallavolikogu 21. augusti 2008 a. määrusega nr 66;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 135-22-G, jaanuar 2023);
- Elektrilevi OÜ 15.05.2023 tehnilised tingimused nr 447963;
- Telia Eesti AS 02.05.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37885160;
- AS Kuresaare Veevõrk 11.10.2023 tehnilised tingimused nr 3037;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab lõunapoolsest osa Saaremaal Lümanda külas Spordiväljaku (43301:001:0848) katastriüksusest.

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb terve Spordiväljaku katastriüksus 17 561 m² looduslikust rohumaast, 2616 m² metsamaast, 22 954 m² haritavast maast ja 24 998 m² muust maast.

Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Kalju katastriüksusega (44001:003:0468), maatulundusmaa sihtotstarbega Aadu (44001:003:0138) ja Vana-Pärna (44001:003:0222) katastriüksustega ning transpordimaa sihtotstarbega Lümända-Varpe tee (43301:001:0891) katastriüksusega.

Juurdepääs planeeritavale alale on Lümända-Varpe munitsipaalteelt.

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala läbivad 10 kV õhuliinid.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

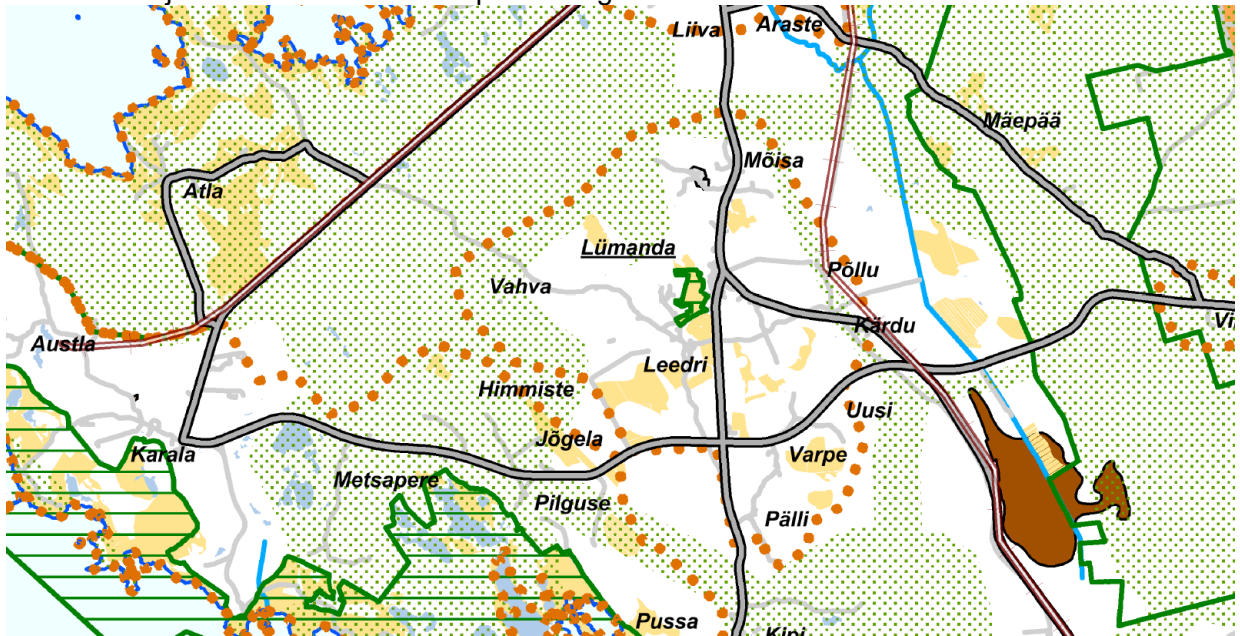
Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringuala puhul ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud). Spordiväljaku kü paikneb Lümända küla keskses. Planeeringualast välja jääval osal katastriüksusest asub spordiväljak ning planeeringualal asub vaheldumisi haritav maa ja looduslik rohuma. Uute elamukruntide moodustamisel on arvestatud olemasoleva külastruktuuriga.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+



Üldplaneering

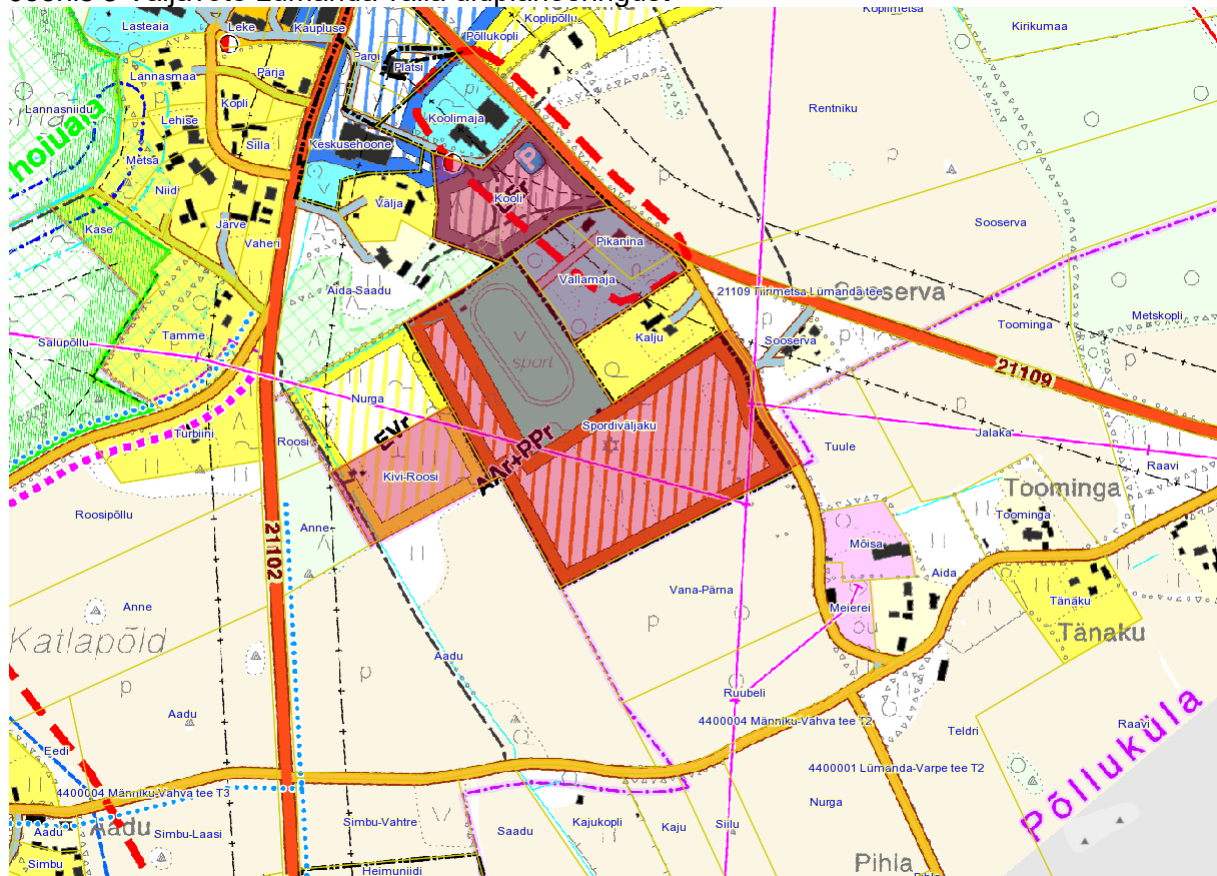
Planeeringualal kehtib Lümanda Vallavolikogu 21.08.2008 a. määrusega nr 66 kehtestatud Lümanda valla üldplaneering. Üldplaneeringu alusel asub planeeringuala üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga alal. Segafunktsiooniga reserveeritakse maa-alad, mis on sobilikud nii avalike (nt info jagamine, looduskaitse, puhkus ja virgestus, seltsielu jmt) kui ärifunktsioonide (teenindus, majutus, toitlustus) täitmiseks.

Spordiväljaku detailplaneeringuga kavandatu ei ole üldplaneeringuga kooskõlas, kuna käesoleva detailplaneeringuga soovitakse muuta üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga ala osaliselt elamumaa juhtfunktsiooniga alaks.

Elamumaa juhtfunktsioon üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktses hoonestuses aladel ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksus hajaasustuses. Üldplaneeringuga on määratud Lümanda külas ehitustingimused, mille alusel ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1500 m², üldjuhul on lubatud kuni 3 hoonet, kui krunt on vähemalt 5000 m², siis kuni 5 hoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 20% krundi pindalast.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks Lümanda küla selle administratiivpiirides. Spordiväljaku katastriüksus jäi üldplaneeringu kehtestamise ajal Lümanda küla administratiivpiiridesse.

Joonis 3 Väljavõte Lümända valla üldplaneeringust



1.6 Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastriüksuse lähiaadress	Kinnistu omanik seisuga 31.08.2023	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Spordiväljaku	Saaremaa vald	68147 m ²	Üldkasutatav maa 100%	43301:001:0848	7337350

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Maantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Planeeringuala piirneb Lümända-Varpe munitsipaalteega

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuva, 10 kV õhuliinid
--	-------------------------------------	----------------	---

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Lümanda küla keskses. Planeeritavate kruntide ümbruses asub mitmeid üksikelumuid, põhjapool asuvad keskusehoone, koolimaja. Planeeringuala piirneb Lümanda-Varpe munitsipaalteega. Lümanda külas asub põhikool, lasteaed, kauplus, raamatukogu, valla teenuskeskus, rahvamaja.

Vallakeskus Kuressaare asub planeeringualast ca 32 km kaugusel. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav.

Detailplaneeringuga kavandatud elamute ehitamine ei ole kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. PlanS § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Spordiväljaku detailplaneeringuga muudetakse katastriüksusest üle 50% üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga alast elamumaa juhtfunktsiooniga alaks.

Lümanda külas on lähiaastatel arendatud puhkealana pigem Keskusehoone katastriüksuse lähedal asuvat maad ja puudub vajadus Spordiväljaku katastriüksuse sellises mahus puhke- ja virgestusmaana kasutamiseks, mistõttu ala seisab kasutuseta. Pigem on piirkonnas puudu elamumaadest. Planeeringuala piirneb osaliselt üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alaga ja läheduses asub perspektiivne väikeelamumaa juhtfunktsiooniga ala. Läheduses asuvad elamutega hoonestatud katastriüksused. Juurdepääs on avalikult teelt.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatavad elamud sobituvad piirkonna vajaduste, maakasutuse ja hoonestuslaadiga

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Spordiväljaku katastriüksusest 4 krunti üksikelamu rajamiseks, üks krunt liitmiseks Vana-Pärna katastriüksusega ja üks krunt (Spordiväljaku) jääb Lümanda spordiväljaku jaoks. Spordiväljaku krunt jääb planeeringualast välja ja käesoleva planeeringuga sellele ehitusõigust ei planeerita.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb hoonete arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	10822 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 2	9376 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 3	9853 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 4	9921 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 5	941 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Spordiväljaku	27199	Üldkasutatav maa Üm

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka.

Krunt 1-4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	5 (elahoone +4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	440 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti Lümända-Varpe teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

Krunt 5

Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa EP

Lubatud hoonete max arv krundil: 0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Lümända-Varpe munitsipaalteelt. Kruntidele 3 ja 4 juurdepääsuks on kavandatud uus juurdepääsutee üle Kruntide 1 ja 2. Tee lõppu on kavandatud ümberpöördekoht vastavalt EVS 843:2016 Joonis 4.6.

Tee tuleb rajada minimaalse laiussega 3,5 m.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-alamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt elamu ehitusprojektiga.

Joonistele on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt Transpordiameti juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusalasse jäävad nähtavust piiravad takistused tuleb likvideerida.

Täpsed lahendused projekteerimise staadiumis.

3.4 Piirded

Olemasolevad kiviaiad säilitada ja taastada.

Ülejäänud osas on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, hirs-, rõht-, roigasaed) ja kiviaedu.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalikke piirdeid. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 1 ... 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeringuala on suuremas osas lage rohumaad. Vähesel määral asub planeeringuala loodepoolses osas kõrghaljastust ja kadastikku. Hooned paigutada nii, et võimalikult vähe kahjustaks olemasolevat kadastikku. Väljaspool hoonestatavaid alasid tuleb kõrghaljastust ja kadastikku säilitada.

Selleks, et tekitada õuealadel privaatsust ja tuulevarju on uus kõrghaljastus kavandatud kruntide piiri äärde kui ka hoonestusalade ümber. Kõrghaljastuse vahele või eraldi aladele võib istutada madalhalbust. Vältida elupuuehke. Soovituslikult kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid taluõuedele omaseid liike (kõrghaljastusest pärn, saar, vaher, põõsastest näiteks sirel, leeder, ebajasmiin jmt).

Planeeringu joonisel näidatud haljastuse lahendus on tinglik. Haljastuse täpne lahendus anda koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgus jääb vahemikku 13,4-11,9 m. Maapinna lang on lääne edela suunas.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on kavandatud ümbritsevast maapinnast ca 0,5 m kõrgemale. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Ühisveevärgiga liitumiseks on AS Kuresaare Veevärk 11.10.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 3037.

Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on ca 0,5 m³/ööpäevas.

Planeeritava ala liitumine ühisveevärgiga on kavandatud Vallamaja kinnistul asuvalt veetorustikult De50. Liitumiskohta paigaldada maakraan DN50. Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitada välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele. Ühisveevärgi rajamisel on kohustuslik liituda sellega kõikidel krundidel.

Täpsed lahendused anda projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³, mis teeb 4 planeeritava krundi peale kokku ca 2 m³ ööpäevas.

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuresaare Veevärk 11.10.2023 väljastanud tehnilised tingimused nr 3037. Planeeritava ala liitumine ühiskanalisatsiooniga on kavandatud Vallamaja kinnistul asuva isevoolse reoveekanaliseerimise kontrollkaevu K31 või kaevu K29 (kaevude andmed teadmata). Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitada välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele. Reovee kanalisatsiooni rajamise korral on kohustuslik liituda ühiskanalisatsiooniga kõigil planeeritava ala krundidel.

Täpsed lahendused anda projekteerimise staadiumis.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 15.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr. 447963.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Olemasoleva alajaama Wörk:(Kuresaare) fiidri F3 baasil on planeeritud uutele objektidele toide 0,4 kV maakaabelliinina. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid on planeeritud kruntide piiridele juurdepääsutee äärde.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Krundisisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada krundi piires lagedale alale, kus puudub olemasolev haljastus.

Täpsed küttelahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

4.6 Side

Kaabelse rajamiseks on Telia Eesti AS 02.05.2023 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37885160.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku võib rajada lähtuvana Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teel kulgevast Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidetrassist või Telia sidekaevust LUM3. Igale kinnistule/hoonele rajada individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotootmist sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Vastavalt Lümända Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümända valla üldplaneeringule asub planeeringuala üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga alal. Segafunktsiooniga reserveeritakse maa-alad, mis on sobilikud nii avalike (nt info jagamine, looduskaitse, puhkus ja virgestus, seltsielu jmt) kui äriefunktsioonide (teenindus, majutus, toitlustus) täitmiseks.

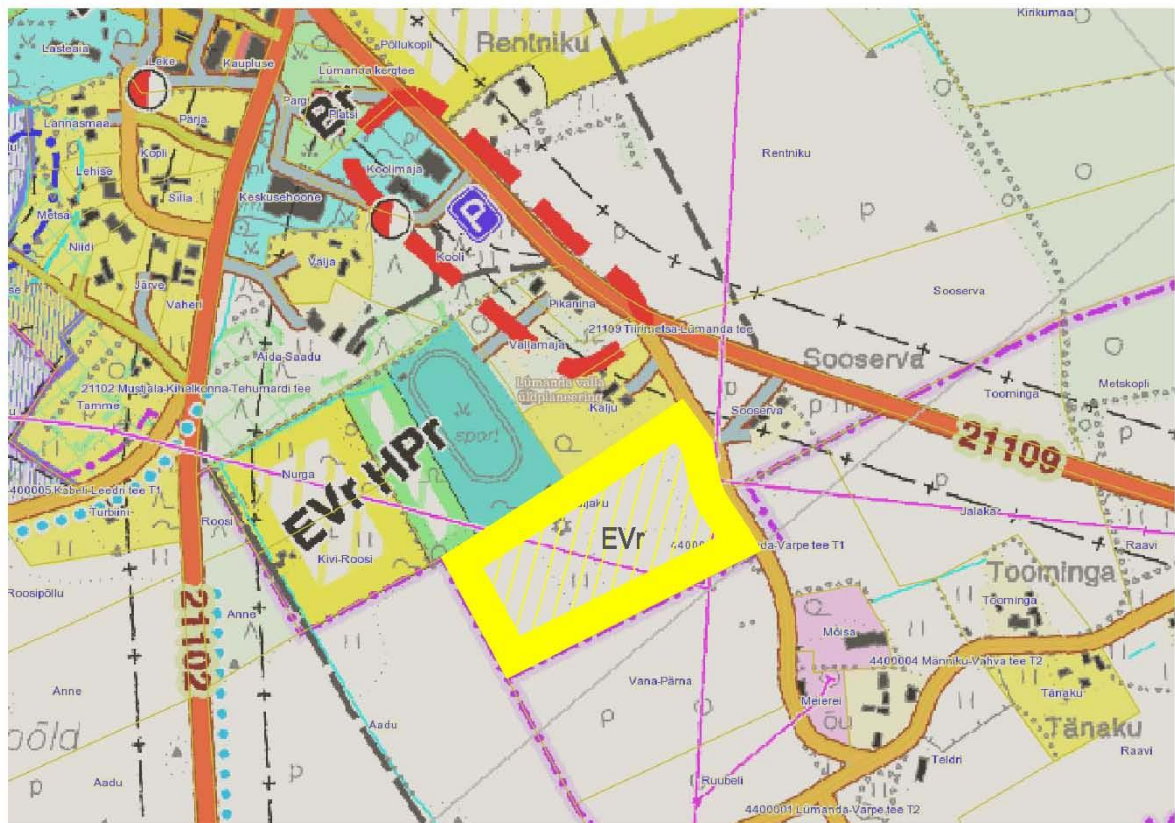
Detailplaneeringuga kavandatud elamute ehitamine ei ole kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. PlanS § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Spordiväljaku detailplaneeringuga muudetakse katastriüksusest üle 50% üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga alast elamumaa juhtfunktsiooniga alaks. Tegemist on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Lümända külas on lähiaastatel arendatud puhkealana pigem Keskusehoone katastriüksuse lähedal asuvat maad ja puudub vajadus Spordiväljaku katastriüksuse

sellises mahus puhke- ja virgestusmaana kasutamiseks, mistõttu ala seisab kasutuseta. Pigem on piirkonnas puudu elamumaadest. Planeeringuala piirneb osaliselt üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alaga ja läheduses asub perspektiivne väikeelamumaa juhtfunktsiooniga ala. Läheduses asuvad elamutega hoonestatud katastriüksused. Juurdepääs on avalikult teelt. Eeltoodust tulenevalt planeeritav hoonestus ja rajatised sobivad antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning juhtfunktsiooni muutmine on põhjendatud.

Lähtuvalt sellest teeb käesolev planeering ettepaneku muuta planeeringuala ulatuses Lümända valla üldplaneeringut määrates ala juhtfunktsiooniks väikeelamuala.

Joonis 4 Ettepanek Lümända valla üldplaneeringu muutmiseks.



6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunt 1	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Krundil asub Lümända-Varpe tee kaitsevöönd

	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Krundil paikneb 10 kV õhuliini kaitsevöönd
Krunn 2	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	KOV	Krundil asub Lümanda-Varpe tee kaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Krundil paikneb 10 kV õhuliini kaitsevöönd
Krunn 3	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Krundil paikneb 10 kV õhuliini kaitsevöönd
Krunn 4	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Krundil paikneb 10 kV õhuliini kaitsevöönd

7. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunnt 1	Krunnt 2-4	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee ja ümberpöördekoht	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotus/liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunnt 2	Krunnt 1, 3, 4	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee ja ümberpöördekoht	Tee minimaalne laius koos hooldusalaga 6,0 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
Krunnt 3	Krunnt 1, 2, 4	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee ümberpöördekoht	ca 70 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Krunnt 4	Krunnt 2, 3, 4	teeservituut	Krundile on planeeritud juurdepääsutee ümberpöördekoht	ca 70 m ²
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskapp	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Spordiväljaku	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni toru
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru

	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni-torustik	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Vallamaja 71401:001:3340	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsioonitoru
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool veetoru
	Kuressaare Veevärk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalisatsiooni-torustik	2 m mõlemal pool kanalisatsioonitoru
Kooli 43301:001:0849	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsioonitoru
Lümanda-Varpe tee T1 43301:001:0891	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool elektrirajatist

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastape silmas pidades.

- 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmevee seaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujad 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletõrjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Kooli katastriüksusel (43301:001:0849), ca 400 m kaugusel planeeritud kruntidest.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

9. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada teeservituudid.

Krundist 5 eraldiseisvat katastriüksust ei moodustata vaid krunt liidetakse Vana-Pärna katastriüksusega (kat. tunnus 44001:003:0222). Vana-Pärna katastriüksuse ümber mõõdistamise ja uue katastriüksuse moodustamise kulud kannab Vana-Pärna katastriüksuse omanik.

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajamisel peavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud olema rajatud kuni kruntide liitumispunktideni enne kruntide võõrandamist. Nimetatud kohustuse võib üle anda uuele omanikule juhul, kui kogu planeeritud arendus müüakse ühele arendajale.

- Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema vähemalt kruuskatteni rajatud planeeritud juurdepääsutee ja Lümanda-Varpe teega ristumiskoha nähtavuskolmnurgast eemaldatud nähtavust takistavad objektid.

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.

10. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka.

9.1 Krunt 1

Krundi pindala:	10822 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	5 (elahoone +4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	440 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti Lümanda-Varpe teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

9.2 Kruunt 2

Krundi pindala:	9376 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	5 (elahoone +4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	440 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti Lümända-Varpe teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

9.3 Kruunt 3

Krundi pindala:	9853 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	5 (elahoone +4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	440 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti Lümända-Varpe teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

9.4 Krunn 4

Krunni pindala:	9921 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krunnil:	5 (elahoone +4 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	440 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	37-45 kraadi
Harjajoon:	soovituslikult paralleelne või risti Lümända-Varpe teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

9.5 Krunn 5

Krunni pindala:	941 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krunnil:	0