

ESKIIS

KOPLIMETSA DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS

KINNISTU AADDRESS: Koplimetsa, Lümada küla, Saaremaa vald, Saare maakond

KINNISTU KATASTRI NR: 71401:001:0894

PLANEERINGU KOOSTAJA: Arhitektuur OÜ
Äriregistri kood 12609278
MTR number EEP002942
Rohuneeme tee 72, Pringi 74011
Esindaja: Liina Link
Tel: +372 5065668
E-mail: liina.link@gmail.com

PLANEERINGU KOOSTAMISE

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK: Daniel Lüüding

TÖÖ NR: A20324

KUUPÄEV: Detsember 2024

SISUKORD

I. SELETUSKIRI	2
1. ÜLDOSA.....	2
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	3
2.1 ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	3
2.2 LÜMANDA VALLA ÜLDPLANEERING	5
.....	5
2.3 SAARE MAAKONNAPLANEERING 2030+	6
2.4 KONTAKTVÖÖND	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS	8
3.1 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	8
I. JOONISED	10

I. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

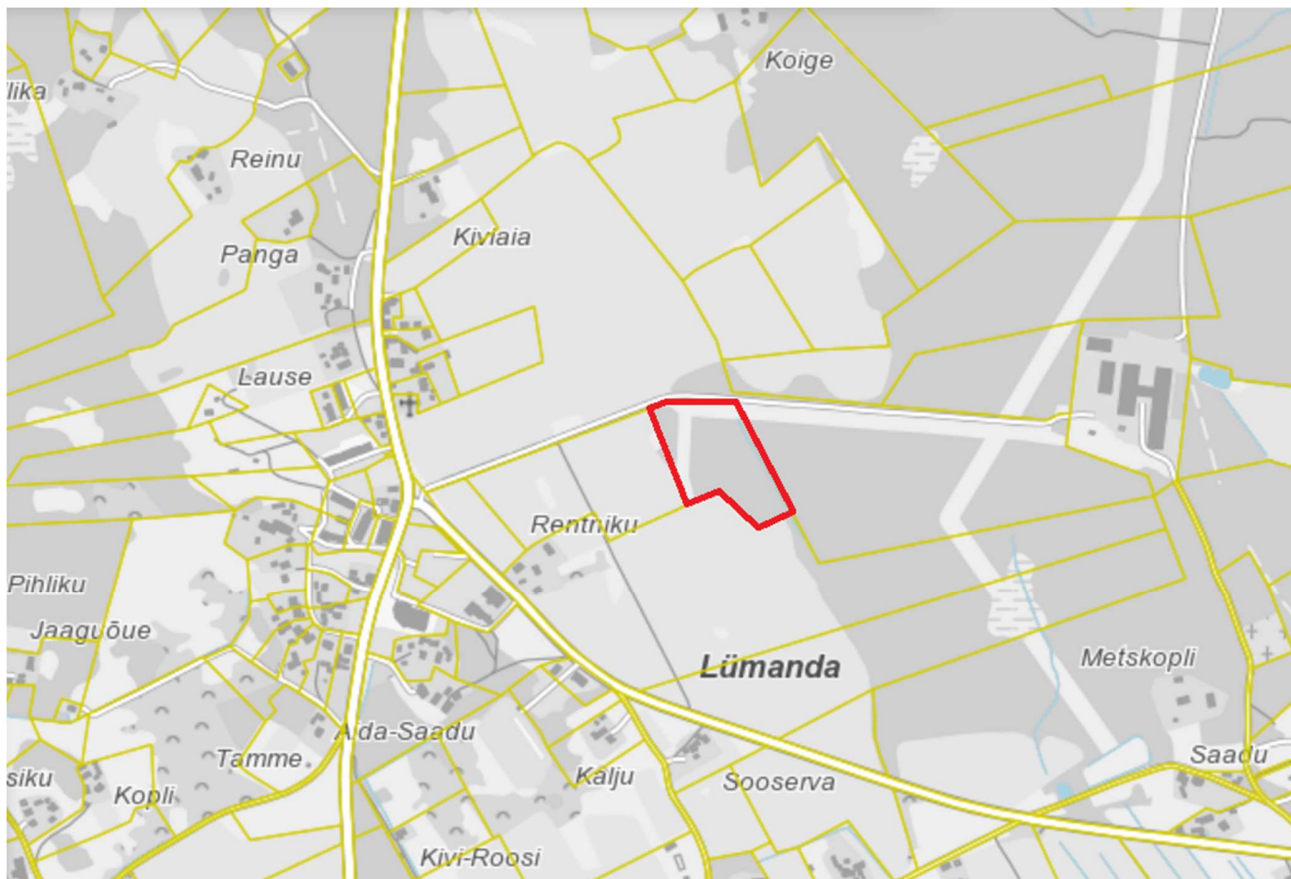
- 1) Kehtivad seadused ja õigusaktid
- 2) Saare maakonnaplaneering 2030+ – kehtestatud riigihalduse ministri 27. aprilli 2018.a. käskkirjaga nr 1.1-4/94
- 3) Lümada valla üldplaneering – kehtestatud Lümada Vallavolikogu 21. augusti 2008.a. määrusega nr 66
- 4) Topo-geodeetiline alusplaan – koostatud Osaühing Hadwest 21.10.2024, töö nr T-24-533

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist muuta Lümada külas, Koplimetsa katastriüksus (katastritunnus: 71401:001:0894), pindalaga 25 858 m² maatulundusmaast elamumaaks ning määrata selle ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuue abihoone ehitamiseks s.h määrata krundi tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning parkimise põhimõtted. Juurdepääsu tagamiseks ja tehnovõrkude kasutamiseks määratakse vajalikud kitsendused ja servituudid.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1 Asukoht ja olemasoleva olukorra analüüs



Skeem 1. Ortofoto www.maaamet.ee

Koplimetsa kinnistu, katastritunnus 71401:001:0894, pindala 25 858 m², maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, paikneb Saaremaa vallas Lümada külas, Tiirimetsa-Lümada tee vahetus läheduses. Kinnistu lääne- ja lõunapoolsel küljel asuvad rohemaaga kaetud naaberkinnistud. Idapoolsel küljel asub kõrghaljastusega naaberkinnistu ning planeeritavast kinnistust põhja poole jääb kõvakattega sõidutee. Kinnistu maapinna reljeef on tasane, absoluutkõrgused varieeruvad vahemikus 13,85 kuni 15,66 meetrit. Kinnistu piirialadel kasvab osaliselt kõrghaljastust, keskosa on valdavalt madalhaljastusega. Idapiiril kulgeb kraav, millest hargneb lisaharu kinnistu keskosa suunas; samuti kulgevad kraavid kinnistu põhjaosas. Koplimetsa katastriüksus ei ole varustatud tehnovõrkudega.

Planeeritaval alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Kitsendused

Kinnistu ei paikne miljöölal ega ole looduskaitse piirangutega. Maa-ala põhjapiiril asuvad keskpinge õhuliinid, mille kitsenduste mõjualad ulatuvad liinidest mõlemale poole 10 meetri kaugusele.

Juurdepääs

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs läbi Kirikumaa kinnistu (katastritunnus 44001:003:0286), mis kuulub eraomandisse. Kirikumaa kinnistul paiknev tee on ühendatud Tiirimetsa–Lümanda teega, mis jääb planeeritavast alast umbes 400 meetri kaugusele.

Planeeritava kinnistu andmed:

Kinnistu suurus	25 858.0 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% (haritav maa 57 m ² , metsamaa 19 587.0 m ² ja muu maa 6214.0 m ²)
Katastritunnus	71401:001:0894
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand

Planeeringu piirinaabrid:

1. Koplipõllu	71401:001:2684	maatulundusmaa 100% 43 708.0 m ²
2. Rentniku	44001:003:0084	maatulundusmaa 100% 15 2560.0 m ²
3. Kirikumaa	44001:003:0286	maatulundusmaa 100% 26 1529.0 m ²

Naaberkinnistud on maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega. Umbes 500 meetri kaugusel Lümanda küla keskuses on kinnistute sihtotstarbed mitmekesisemad – seal leidub elamu- ja ärimaa, samuti ühiskondlike ehitiste maad.

2.2 Lümada valla üldplaneering

Planeeritaval alal kehtib Lümada Vallavolikogu 21.08.2008 määrusega nr 66 kehtestatud Lümada valla üldplaneering, mille kohaselt on küla administratiivpiirides paiknevad alad detailplaneeringu koostamise kohustusega. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritavale katastriüksusele määratud osaliselt väikeelamumaa juhtfunktsioon, ülejäänud alal maakasutuse juhtotstarve puudub.

Lümada küla on ajalooliselt olnud endise Lümada valla keskus, kus teenused on hästi kättesaadavad, mistõttu üldplaneering näeb ette elamumaade laiendamist just selles piirkonnas. Planeeritav detailplaneering toetab endise Lümada valla üldplaneeringu põhimõtteid.



Skeem 2. Väljavõte Lümada valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks Lümada külas

Krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel	1500 m2
Krundi ehitusõigus:	
1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Pere-, rida- või korterelamumaa. Kuni 20% ulatuses kaubandus-, toitlustus-, teenindus- või majutushoone maa
2) hoonete suurim lubatud arv krundil	Üldjuhul kuni 3 hoonet, kui krunt vähemalt 5000 m2 kuni 5
3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Max 20 % krundi pindalast
4) hoonete suurim lubatud kõrgus	Pere- ja ridaelamutel kuni 2 korrust. Korterelamutel kuni 3 korrust. Ei tohi halvendada valgustingimusi naaberkruntidel
Tee maa-alad ja liikluskorraldus	Parkimine oma krundil
Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	Piirete kõrgus kuni 1,2 m
Tehnovõrgud ja -rajatised	Ühisveevarustus ja –kanalisatsioon. Lokaalküte Soovitavalt maa-alused tehnovõrgud.
Keskkonnatingimused	Tagada nõuetekohane sanitaarkaitse (müra, vt 6.1.3.)

2.3 Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” ruumiliste väärtuste kaardile, asub planeeringuala väärtuslikel maastikel, 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, kivihiidud, 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.

Planeeritaval alal tuleb arvestada väärtuslike maastike säilimise ja kasutustingimustega, tagades traditsioonilise maastikustruktuuri hoidmise.

2.4 Kontaktvöönd

Lümandas asuvad mitmed olulised teenused, sealhulgas pood, postkontor, põhikool ja lasteaed, mis tagavad mugavad elamistingimused ja ligipääsu vajalikele teenustele. Lisaks on külas ühistranspordi peatus "Lümanda", mis jääb planeeritavast alast umbes 500 m kaugusele ja kus peatuvad mitmed maakonnaliinid.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneering ei näe ette Koplimetsa katastriüksuse jagamist ega piiride muutmist. Planeeringuga muudetakse maa sihtotstarve maatulundusmaast elumumaaks, võimaldamaks ühe kuni kaheühekorruselise elamu ja kuue abihoone rajamist. Planeeringuga määratakse krundi hoonestusala, ehitusõigus, juurdepääsutee lahendus ning tehnovõrkudega varustamise tingimused.

Planeering lähtub järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusala kavandatakse piisava suurusega, et tagada paindlikkus hoonetele optimaalsete asukohtade valikuks;
- põhihoone ja enamus abihooneid planeeritakse üksteise lähedusse, et tagada terviklik ja praktiline lahendus;
- krundi lubatav täisehitusprotsent, hoonete kõrguse ja arvu määramisel arvestatakse Lümada valla üldplaneeringus seatud tingimustega;
- vastavalt üldplaneeringule lahendatakse parkimine omal krundil;
- arvestatakse looduslike tingimustega.

Vastavalt üldplaneeringule on vähemalt 5000 m² suurusele krundile lubatud kuni viis hoonet. Planeeritav kinnistu on oluliselt suurem, mistõttu on põhjendatud seitsme hoone kavandamine. Suurem hoonete arv on vajalik maapiirkonnale omase elukorralduse tagamiseks, kus lisaks elamule on tarvis mitmeid erinevate funktsioonidega abihooneid.

EHITUSÕIGUS

aadress	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealne (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa-alune (m ²)	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	hoonete suurim korruselisus (maapealsete/maa-aluste)	hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %*	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)**	maapealne suletud brutopind	täisehituse protsent
Koplimetsa (71401:001:0894)	25858	750	-	1/6	2/-	8.0	EP 100%	E 100	850	3%

*- EP - üksikelamu maa **- E - elumumaa

Arhitektuurinõudeid täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Juurdepääs tagatakse läbi Kirikumaa kinnistu (katastritunnus 44001:003:0286), mis kuulub eraomandisse. Kirikumaa kinnistul paiknev tee on ühendatud Tiirimetsa–Lümada teega, mis jääb planeeritavast alast umbes 400



meetri kaugusele. Detailplaneeringus tehakse ettepanek määrata Kirikumaa kinnistule servituut, et tagada juurdepääs Koplimesa kinnistule. Parkimine kavandatakse omale kinnistule, tagades piisava ruumi nii elanike kui külaliste tarbeks.

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõju tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjukustumine, sh vee, pinnase, õhusaaste ning olulist jäätmeteket ja müra tasemete suurenemist.

Tehnovõrkude lahendus, sealhulgas veevarustus, kanalisatsioon, side- ja elektrivarustus, töötatakse välja edasises planeerimisetapis ning kooskõlastatakse võrguvaldajatega.

Kavandatav detailplaneering loob aluse katastriüksuse sihtotstarbeliseks ja õiguspäraseks kasutamiseks, olles kooskõlas Lümada valla üldplaneeringuga ning toetades piirkonna ruumilist arengut.

Seletuskirja koostas arhitekt: Liina Link

/allkiri/



I. JOONISED

1. DETAILPLANEERINGU LAHENDUSSKEEM M 1: 500

leht 1/A1