

LÜMANDA KÜLAS KOPLIMETSA DETAILPLANEERING

KATASTRIÜKSUSE AADDRESS: Koplimesa, Lümanda küla, Saaremaa vald, Saare maakond

KATASTRITUNNUS: 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

PLANEERIJA: Liina Link (Kutsetunnistus 179738)

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Saaremaa Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK: Daniel Lüüding

TÖÖ NR: A20324

KUUPÄEV: Veebruar 2026

SISUKORD

I. SELETUSKIRI	2
1. ÜLDOSA	2
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEMATERJALID JA TEOSTATUD UURINGUD	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2.1 ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
2.3 SAARE MAAKONNAPLANEERING 2030+	6
2.4 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ...	8
3.1 KRUNDIJAOTUS	9
3.2 PLANEERITUD EHITUSÕIGUS	10
3.3 ARHITEKTUURSED PÕHIMÕTTED	10
3.4 JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE	11
3.5 HEAKORD JA HALJASTUS.....	12
3.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	13
3.7 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED.....	13
3.8 OLEMASOLEV JA PLANEERITUD KITSENDUSED	15
3.9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE	15
3.10 TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	15
3.11 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	16
3.12 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED	16
3.13 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
II. JOONISED	18
1. DETAILPLANEERINGU SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000 LEHT 1/A4	18
2. DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS M 1: 500	18
3. DETAILPLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1: 500	18
4. DETAILPLANEERINGU TUGIJOONIS M 1: 500	18

I. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, lähtematerjalid ja teostatud uuringud

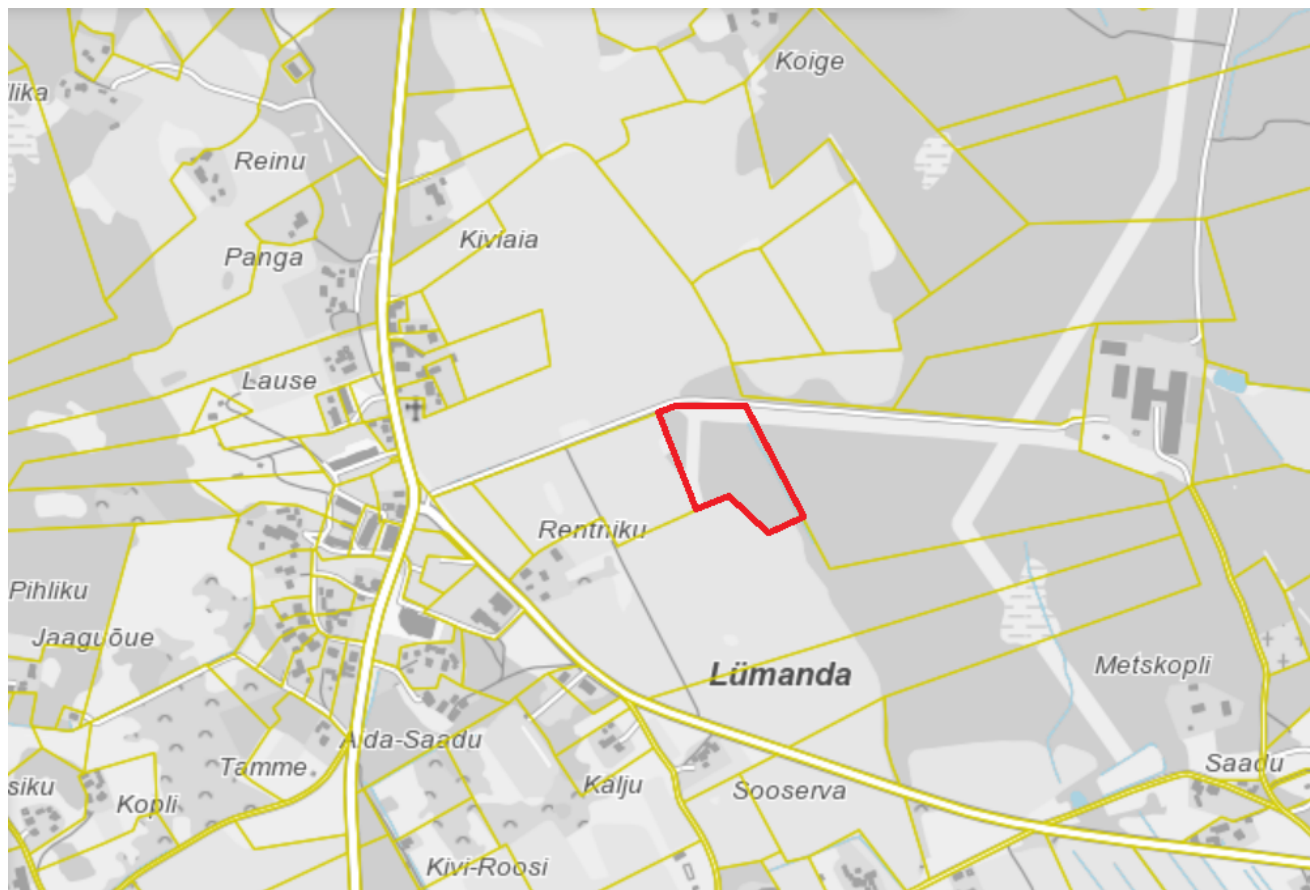
- 1) Detailplaneeringu algatamise taotlus (30.12.2024)
- 2) Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 18.02.2025 nr 2-3/147 „Lümanda külas Koplimetsa detailplaneeringu algatamine”
- 3) Topo-geodeetiline alusplaan – koostatud Osaühing Hadwest 21.10.2024, töö nr T-24-533
- 4) Saare maakonnaplaneering 2030+ – kehtestatud riigihalduse ministri 27. aprilli 2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/94
- 5) Lümanda valla üldplaneering – kehtestatud Lümanda Vallavolikogu 21. augusti 2008.a. määrusega nr 66
- 6) Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”
- 7) Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas”
- 8) Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”
- 9) Eesti standardid
- 10) Muud kehtivad õigusaktid ja seadused

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Lümanda külas asuva Koplimetsa katastriüksuse detailplaneering algatati 18.02.2025 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/147. Korralduse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks määrata Koplimetsa katastriüksusele ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

2. LÄHTESITUATSIOON

2.1 Asukoht ja olemasoleva olukorra kirjeldus



Skeem 1. Maa- ja Ruumiameti ortofoto (alus: www.maaamet.ee).

Planeeringuala hõlmab Koplimesa katastriüksust (katastritunnus 71401:001:0894), mille suurus on 25858 m², katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Koplimesa katastriüksus paikneb Saaremaa vallas Lümada külas, Tiirimetsa–Lümada tee vahetus läheduses. Katastriüksuse lääne- ja lõunapoolsel küljel asuvad rohumaaga naaberkrundid, idapoolsel küljel asub kõrghaljastusega naaberkrunt ning põhja poole jääb Paderiku tee (4400206). Planeeringuala maapinna reljeef on tasane, absoluutkõrgused varieeruvad vahemikus 13,85 kuni 15,66 meetrit. Katastriüksuse piirialadel kasvab osaliselt kõrghaljastust, keskosa on valdavalt madalhaljastusega. Idapiiril kulgeb kraav, millest hargneb lisaharu krundi keskosa suunas; samuti kulgevad kraavid planeeringuala põhjaosas. Planeeringuala idapiiril, keskosas ja osaliselt ka läänepiiril kruuskattega ala lähedal on vanad kiviaiad.

Koplimesa katastriüksusel paikneb elektrimaakaabel ja elektriliitumiskilp, teised tehnovõrgud puuduvad. Katastriüksuse põhjapiiril asuvad Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliinid (BLL-99 ja BLL-62).

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Kitsendused

Planeeringuala ei paikne miljööväärtuslikul alal ega ole looduskaitsepiirangud. Maa-ala põhjapiiril asuvad Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliinid (BLL-99 ja BLL-62), mille kaitsevöönd ulatub liinidest mõlemale poole 10 meetri

kaugusele. Elektrimaakaablil ja -liitumiskilbil on kaitsevööndi laius 1,5 m kummalegi poole, tagamaks hooldus- ja ohutustingimuste täitmise.

Juurdepääs

Planeeringualale on olemasolevad juurdepääsud läbi Kirikumaa katastriüksuse (katastritunnus 44001:003:0286), mis kuulub eraomandisse. Kirikumaal paiknev Paderiku tee on ühendatud avaliku Tiirimetsa–Lümanda teega, mis jääb planeeringualast umbes 400 meetri kaugusele.

Planeeritava katastriüksuse andmed

Katastriüksuse suurus	25 858 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100% (haritav maa 57 m ² , metsamaa 19 587 m ² ja muu maa 6214 m ²)
Katastritunnus	71401:001:0894
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand

Planeeringu piirinaabrid

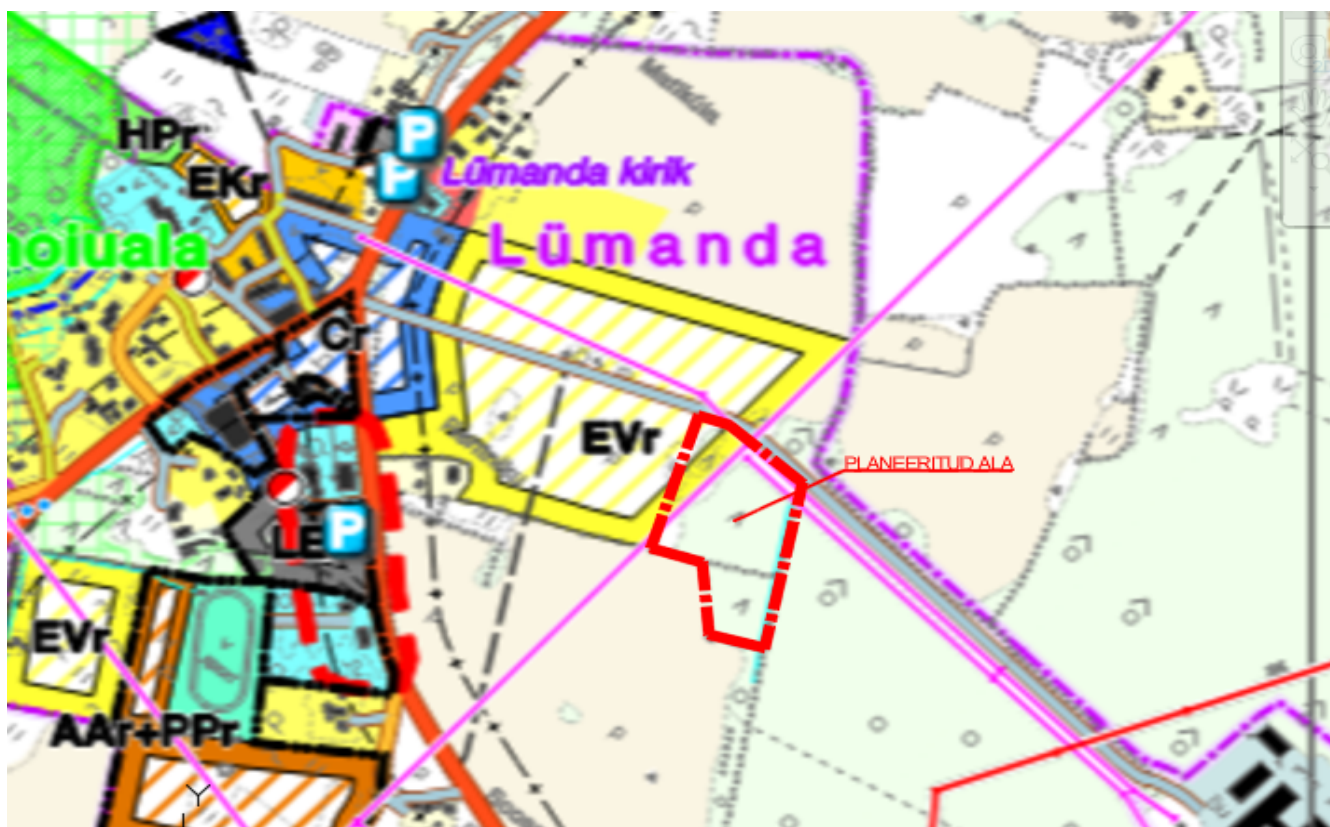
1. Koplipõllu	71401:001:2684	maatulundusmaa 100% 43 708 m ²
2. Rentniku	44001:003:0084	maatulundusmaa 100% 152 560 m ²
3. Kirikumaa	44001:003:0286	maatulundusmaa 95% ja ühiskondlike ehitiste maa 5% 261 553 m ²

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

2.2 Lümanda valla üldplaneering

Planeeringualal kehtib Lümanda Vallavolikogu 21.08.2008 määrusega nr 66 kehtestatud Lümanda valla üldplaneering, mille kohaselt on küla administratiivpiirides paiknevad alad detailplaneeringu koostamise kohustusega. Üldplaneeringu kohaselt põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaal toimub elamuehitus üldjuhul vastavalt projekteerimistingimustele. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale määratud osaliselt väikeelamumaa juhtfunktsioon (EVr), ülejäänud alal maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga.

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



Skeem 2. Väljavõte Lümada valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Üldplaneeringus on toodud järgmised elamumaa maakasutus- ja ehitustingimused: ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha, põhjendatud kaalutlusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha; lubatud on ehitada kuni 2-korruselisi hooneid kõrgusega kuni 8 m, kuid mitte üle olemasoleva kõrghaljastuse; teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkruntidele; metsas või poollooduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuema või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast.

Üldplaneeringus on eraldi toodud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks Lümada külas.

Krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel: 1500 m²

Krundi ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Pere-, rida- või korterelamumaa. Kuni 20% ulatuses on lubatud ka kaubandus-, toitlustus-, teenindus- või majutushoone maa.

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Üldjuhul kuni 3 hoonet. Kui krundi suurus on vähemalt 5000 m², on lubatud kuni 5 hoonet.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:

Maksimaalselt 20% krundi pindalast.

Hoonete suurim lubatud kõrgus:	Pere- ja ridaelamutel kuni 2 korrust. Korterelamutel kuni 3 korrust.
Hoonete kavandamisel ei tohi halveneda valgustingimused naaberkruntidel.	
Tee maa-alad ja liikluskorraldus:	Parkimine tuleb lahendada oma krundil.
Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:	Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 1,2 m.
Tehnovõrgud ja -rajatised:	Veevarustus ja kanalisatsioon tuleb lahendada ühise lahendusena; küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada maa-aluseid tehnovõrke.
Keskkonnatingimused:	Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse, sealhulgas müra piiravude järgimine (vt peatükk 6.1.3).

Käesolev detailplaneering arvestab Lümanda valla üldplaneeringu põhimõtteid, sealhulgas krundi suuruse, ehitusõiguse, liikluskorralduse, tehnovõrkude ja keskkonnatingimustega. Kavandatud hoonestuslahendus järgib maapiirkonnale omast elukorraldust ning arvestab piirkonna ruumiliste arengu vajadustega.

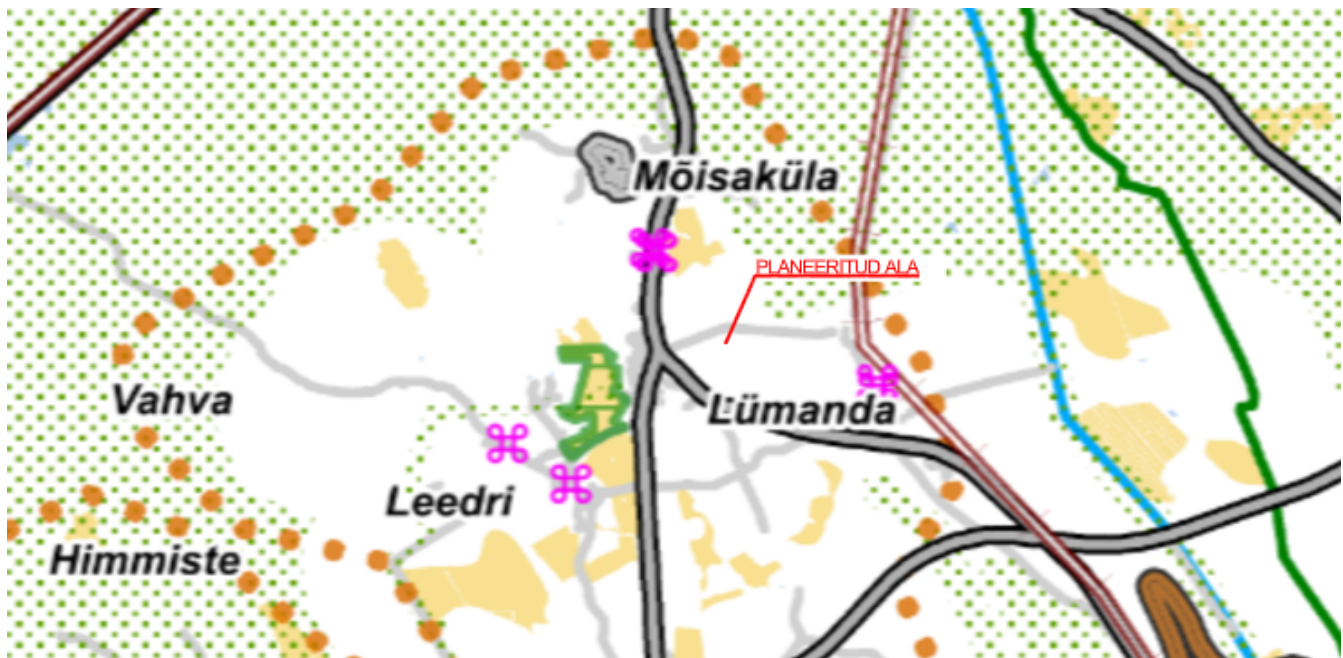
Vastavalt Lümanda valla üldplaneeringule on vähemalt 5000 m² suurusele krundile lubatud ehitada kuni viis hoonet. Koplimesa katastriüksuse pindala on 25 858 m², mis vastab üldplaneeringus kehtestatud tingimustele ning tagab piisava ruumi kavandatud hoonete paiknemiseks. Planeeringus on kavandatud üksikelamu, neli abihoonet ning lisaks veel kaks hoonet, mille pindala on alla 60 m² ja kõrgus kuni 5 m. Selline lahendus tagab maapiirkonnale sobiva elukorralduse, kus elamu kõrval on vajalikud erinevate funktsioonidega hooned, säilitades samal ajal lubatud hoonete arvu. Planeeringus arvestatakse, et krundi hoonestusala ei tohi ületa 10% katastriüksuse pindalast.

2.3 Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardile, asub planeeringuala väärtuslikul maastikul, 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.



Skeem 3. Väljavõte Saare maakonnapiiride planeering 2030+.

Saare maakonnapiiride planeeringus sätestatud tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega püüdnud säilitada (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, kivihaarded, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalikul väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Koplimetsa katastriüksus asub maakonnapiiride planeeringu kohaselt väärtuslikul maastikul, mille puhul tuleb ruumilise arengu kavandamisel arvestada maastiku omapära, olemasolevaid maastikuelemente ning hoonestuse sobivust ümbritsevasse keskkonda. Detailplaneering arvestab nende tingimustega, säilitades väärtuslikud loodus- ja maastikuelemendid (sh kiviaiad ja kraavid) ning kavandades hoonestuse selliselt, et see sobitub piirkonna traditsioonilise maastiku ja asustustruktuuriga. Samuti ei muuda planeering oluliselt maastiku üldilmet, kuna hoonete arv ja paiknemine on mõõdukas ning lähtub kohalikust kontekstist. Seega on detailplaneeringu lahendus kooskõlas maakonna üldplaneeringu eesmärkidega, tagades väärtusliku maastiku säilimise ning võimaldades samal ajal maalähedast elamuarendust.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala paikneb Saaremaa vallas Lümada külas ligikaudu 400 meetri kaugusel küla keskusest. Lümada küla keskuses on olemas esmased teenused, sealhulgas pood, postkontor, põhikool ja lasteaed. Kuressaare linn asub planeeringualast umbes 31 kilomeetri kaugusel ning on ligipääsetav ühistranspordiga. Ühistranspordi peatus asub külas ligikaudu 450 meetri kaugusel planeeringualast. Ümbritsev ala on vähese arendustegevusega ning tegemist on hajaasustuspriirkonnaga.

Lähipiirkonna hoonestus koosneb peamiselt üksikelanutest ja abihoonetest ning küla keskuses esineb ka korterelamuid. Hooned on valdavalt viilkatusega, katusekalded on üldjuhul kuni 45 kraadi. Välisviimistluses on levinud puitlaudis, kuid esineb ka tellis- ja krohvitud fassaade. Elamud on peamiselt kahekorruselised, kus teine korrus paikneb katusekorrusel, kuid leidub ka ühekorruselisi hooneid. Elamute juurde kuulub sageli mitu abihoonet, mis paiknevad õuealal kompaktses tervikuna. Küla keskuses asuvad korterelamud on valdavalt 2–3-korruselised, rajatud 1960.–1980. aastatel, laugete viilkatustega ning tellis- või krohvitud fassaadidega. Piirdeaedadena on levinud kiviaiad ja puitaiad ning haljastuses esineb nii looduslikku kõrghaljastust kui ka istutatud puid.

Detailplaneeringuga kavandatakse Koplimesa katastriüksusele üksikelamu ja abihooned. Enamik hooneid on kavandatud katastriüksuse teepoolsesse ossa, mille tulemusel kujuneb selgepiiriline õueala. Paigutus vastab piirkonnas levinud hoonestusviisile. Kuigi Lümada küla keskuses on väiksemaid korterelamuid, domineerib piirkonnas siiski eramajade peamiselt hajus hoonestus, mistõttu on planeeritud lahendus kohane ja kooskõlas kohaliku ruumilise kontekstiga.

Ruumilise arengu eesmärgid:

- võimaldada elamuala kujunemine koos seda toetavate hoonetega, arvestades katastriüksuse funktsionaalset kasutust
- säilitada piirkonnale omane ruumiline iseloom
- lahendada juurdepääs ja tehnovõrgud sihipäraselt

Detailplaneeringu tulemusel on võimalik katastriüksust sihipäraselt ja seaduslikult kasutada.

Detailplaneering on kooskõlas Lümada valla üldplaneeringuga.

Looduskeskkonnale avalduv mõju

Lahenduses on arvestatud olemasoleva haljastuse ja veerežiimiga, sealhulgas kraavidega, mis säilitatakse. Katastriüksusel puuduvad kaitstavad loodusobjektid ning reljeef on hoonestamiseks sobiv.

Sotsiaalne mõju

Planeering võimaldab ühe uue elukoha rajamist Lümada külas. Läheduses asuvad haridus- ja teenindusasutused toetavad pereeluks sobivat keskkonda.

Kultuuriline mõju

Planeeringulahendus arvestab maapiirkonnale iseloomulikke hoonestuslaadi. Kavandatud õueala struktuur lähtub piirkonnas väljakujunenud põhimõtetest.

Majanduslik mõju

Planeering loob eeldused katastriüksuse sihipäraseks ja seaduslikuks kasutamiseks, võimaldades elamuarendust ja maaelu säilimist. Samuti toetab see kohalike teenuste toimimist, kui piirkonda lisandub uus elukoht.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneering ei näe ette Koplimesa katastriüksuse (71401:001:0894, pindala 25 858 m²) jagamist ega piiride muutmist. Kavandatud on elamu ja abihoonete rajamine, katastriüksuse sihtotstarvet muutmata. Planeeringus on määratud krundi hoonestusalad, ehitusõigus, juurdepääsutee lahendus ning tehnovõrkudega varustamise tingimused.

Planeering lähtub järgmistest põhimõtetest:

- hoonestusalad on kavandatud selliselt, et projekteerimisel säiliks paindlikkus hoonete optimaalseks paigutamiseks;
- põhihoone ja enamik abihooned on planeeritud üksteise lähedusse, et tagada terviklik ja praktiline lahendus, samas arvestades maapiirkonna traditsioonilist hoonestuslaadi;
- täiendav hoonestusala on paigutatud krundi kagunurka, et eristada seda põhielamualast ning tagada mõlema hoonestusala privaatsus ja häirimatu kasutus tulevikus (vo külalistemaja); autoga juurdepääsu ei kavandata ja ligipääs toimub jalgteed kaudu;
- hoonestusala (abihooone põllutööriistade ja masinate hoidmiseks) kavandatakse krundi idapiiri äärde, olemasoleva tee vahetusse lähedusse, et vähendada uute juurdepääsuteede rajamise vajadust. Hoonestusalani pääseb mööda olemasolevat teed;
- krundi lubatav täisehitusprotsent, hoonete kõrguse ja arvu määramisel on arvestatud Lümada valla üldplaneeringus seatud tingimustega;
- katastriüksuse õuema või hoonestusala ei tohi ületada 10% katastriüksuse pindalast;
- vastavalt üldplaneeringule on parkimine lahendatud omal krundil;
- arvestatakse looduslike tingimustega.

3.1 Krundijaotus

Koplimesa katastriüksuse piire ja sihtotstarvet (maatulundusmaa 100%) ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve on 90% looduslik maa ja 10% üksiklamu maa.

Koplimesa krundile planeeritud õuema või hoonestusala ei tohi ületada 10% katastriüksuse kogupindalast.

3.2 Planeeritud ehitusõigus

Koplimetsa katastriüksusele on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni nelja abihoone rajamiseks, lisaks on lubatud kaks 0-60m² suuruse ja kuni 5 meetri kõrguse hoone püstitamine. Selline lahendus tagab maapiirkonnale sobiva elukorralduse, kus elamu kõrval on vajalikud erineva funktsiooniga hooned, säilitades samal ajal lubatud hoonete arvu. Kavandatud on ehitusõigus elamu, sauna, külaliskamaja, kasvuhoone, garaaži/kuuri, grillimaja ja pumbamaja rajamiseks.

aadress	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa- ja alune (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa- ja alune (m ²)	hoonete suurim lubatud arv (põhihoone/abihoone)	hoonete suurim korruselisus (maa- ja alune/maa- ja alune)	hoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %*	planeeritud katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %**	täiendatuse protsent
Koplimetsa (71401:001:0894)	25858	750	-	1/4***	2/-	8.0	EP 10% HL 90%	M 100%	3%
*- EP - üksikelamu maa, HL - looduslik maa ** - M - maatulundusmaa									
*** - Planeeringus on kavandatud üksikelamu, neli abihoonet ning kaks hoonet, mille pindala on alla 60 m ² ja kõrgus kuni 5 m. Kõigi hoonete ehitisealune pind on arvestatud suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka.									

Vastavalt Lümada valla üldplaneeringule on vähemalt 5000 m² suurusele krundile lubatud ehitada kuni viis hoonet. Koplimetsa katastriüksuse pindala on 25 858 m², mis vastab üldplaneeringus kehtestatud tingimustele ning tagab piisava ruumi kavandatud hoonete paiknemiseks.

3.3 Arhitektuursed põhimõtted

Hooned tuleb projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega – vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga, olemasolevate hoonete ning maastikuga. Hoonestus peab sobituma Lümada piirkonna maastikuliselt ja kultuurilooliselt konteksti. Eelistatud on traditsiooniline Saaremaa maakohale omane arhitektuurikeel, mis toetab piirkonna miljööväärtust. Järgida ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ning nende paiknemist maastikul, kasutatud ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlus jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri.

Välisviimistlus

Välisviimistluses lubatud kasutada järgmisi materjale:

Puitvooder (horisontaalne või vertikaalne)

Kivi (paekivi, maakivi, betoon)

Krohvitud fassaad neutraalsetes toonides (valge, hall, beež)

Värvilahendus peab olema tagasihoidlik ja maastikuga kooskõlas – vältida erksaid ja kontrastseid toone.

Hoonete arv krundil

Lubatud hoonete arv krundil: üks üksikelamu ja kuni neli abihoonet

Lisaks on lubatud kaks 0-60m² suuruse ja kuni 5 meetri kõrguse hoone püstitamine. Kõigi hoonete ehitisealune pind on arvestatud suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka.

Katusekalde-, harjajoon

Eluhoonestuse kompleksi ehitusloakohustuslike hoonete põhimahtude katusekalle peab olema 30-45°.

Harjajoone suund on vaba, kuid soovitatav on paigutada see paralleelselt pikema hoone küljega või vastavalt krundi reljeefile ja juurdepääsuteele, et tagada visuaalne harmoonia.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Planeeritud hoonete täpne paiknemine selgub projekteerimisel.

Olemasolevad ajaloolised piirdeaiaid tuleb säilitada ja korrastada. Uute piirdeaedade rajamisel tuleb lähtuda kohalikest ehitustavadeist ja materjalidest. Eelistatud materjalid on paekivi-, maakivi-, hirs- ja lattaiaid. Piirdeaia lubatud kõrgus on 1,2 m.

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs on tagatud olemasolevate juurdepääsuteede kaudu, mis on ühendatud erateega Paderiku tee Kirikumaa katastriüksusel (katastritunnus 44001:003:0286). Kirikumaaal paiknev tee on ühendatud avaliku Tiirimetsa–Lümanda teega, mis jääb planeeritud alast umbes 400 meetri kaugusele.

Juurdepääsu tagamiseks Paderiku tee kaudu tehakse detailplaneeringus ettepanek seada juurdepääsuservituut Kirikumaa katastriüksusele Koplimesa katastriüksuse kasuks. Paderiku tee äärde on kavandatud 12 m laiune servituut (6 m mõlemal pool tee keskjoont), tagamaks tee nõuetekohase kasutuse ja hoolduse. Planeeringu koostamise käigus taotleti Kirikumaa katastriüksuse omaniku kirjalik nõusolek juurdepääsu tagamiseks. Servituut seatakse lõplikult enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kuigi juurdepääsuteed on rajatud, tuleb nende puhul järgida kehtivaid nõudeid. Juurdepääsuteed peavad vastama järgmistele nõuetele:

- Ehitusprojekti asendiplaanil tuleb näidata mahasõidud katastriüksusele Paderiku teelt (tee nr 4400206), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
- Ristumiskohad tuleb projekteerida vastavalt mahasõidu tüüpoonistele Tüüp I.
- Tagada tuleb ristumiskohtade sademevee ärajuhtimine teedekatetelt ja muldkehast.

- Ristumiskohtadel tuleb tagada kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ kohased nähtavuskaugused, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajaduse tuleb likvideerida metsa, võsa, hekk, aed vm rajatis (EhS § 72 lg 2).
- Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine.
- Kui teed või ristumiskohad vajavad täiendavaid ehitus- või korrastustöid, tuleb pärast tööde lõppu teekatted ja teega külgnev ala taastada.
- Juhul kui tööde käigus mõjutatakse vallateed, tuleb taastada tee katted, muldkeha nõlvad ja teepeenrad. Peenrad tuleb kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ning nõlvad katta kasvupinnasega.
- Ristumiskohtades tuleb tagada liiklusohutus, järgides majandus- ja taristuministri 13.07.2018 määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
- Ristumiskoha ehitamise või täiendamise kulud kannab huvitatud isik.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsuteede ristumiskohad Paderiku teega. Ristumiskohtadele on markeeritud nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ Lisa 1 Tabel 18 ja Lisa 2 Joonis 8.

Juurdepääsuteede minimaalne laius on 3,5 m. Parkimine lahendatakse omal krundil, tagades piisava ruumi nii elanike kui külaliste tarbeks. Parkimiskohtade asukoht määratakse projekteerimise staadiumis. Teele parkimine ja tagurdamine ei ole lubatud. Kagunurga hoonestusalale juurdepääs on kavandatud üksnes jalgteega; sõidukid pargitakse teiste hoonete juurde.

3.5 Heakord ja haljastus

Planeeringuala on valdavalt avatud ja tasase reljeefiga. Krundi keskosa on kaetud madalhaljastusega ning piirialadel kasvab kohati kõrghaljastust. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva loodusliku keskkonna ja maastikuelementidega, sealhulgas kraavide ja vanade kiviaedadega, mis paiknevad planeeringuala idapiiril ja keskosas; samuti kulgevad kraavid krundi põhjaosas. Vanad kiviaiad on piirkonnale iseloomulikud ning nende säilitamine on oluline visuaalse ja ajaloolise identiteedi säilitamiseks.

Haljastuse täpsem lahendus töötatakse välja hoonete arhitektuursete projektide koostamisel. Oluline on, et olemasolevat kõrghaljastust likvideeritakse võimalikult vähe – eemaldada tohib vaid hoonete ja teede vahetust lähedusest. Haljastuse kujundamisel tuleb arvestada valitsevate tuulte suundadega ning olemasoleva kõrghaljastuse pakutava kaitsefunktsiooniga. Vajadusel kavandada täiendavad puudegrupid ja pöösaste rühmad tuulevarjuks ning õueala ja krundi servade visuaalseks raamistikuks. Haljastuse rajamisel tuleb eelistada looduslikke tingimusi arvestavaid ja kohalikke puu- ning põõsaliike.

Jäätmekäitus lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmeid peab liigiti koguma nii ehitustegevuse käigus kui ka katastriüksuse kasutuselevõtul. Soovitav on biolagunevad jäätmed kompostida kohapeal. Katastriüksusel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringsest tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad katastriüksusel suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kui katastriüksus kasutuselevõtt toimub olukorras, kus nõuetekohane

juurdepääsutee koos ümberpööramisvõimalusega on välja ehitamata, tuleb jäätmekonteinerid tühjendamiseks suurema tee äärde välja tuua.

Põhijoonisel on näidatud võimalik jäätmekonteinerite asukoht.

3.6 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapinna reljeef on tasane. Hoonete ehitusprojekti kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast maapinna kõrgusest. Elamu ja abihoonete $\pm 0,00$ tase määratakse projekteerimise käigus, arvestades olemasolevaid reljeefitingimusi ja välisruumi lahendust. Maapinna kõrgust täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt planeeritud hoonete ja õuealade asukohale.

Sõidukite parkimisalad on soovitatav rajada vett läbilaskva kattega, et vähendada sademevee koormust ja soodustada vee imutamist pinnasesse.

Katastriüksuse idapoolses, kesk- ja põhjapoolses osas asuvad kuivenduskraavid säilitatakse; vajadusel puhastatakse ja rekonstrueeritakse.

Sademevee juhtimine kõrvalkruntidele on keelatud. Sademeveed tuleb imutada planeeringuala piires pinnasesse või suunata olemasolevatesse kuivenduskraavidesse.

3.7 Tehnovõrgud ja -rajatised

Elektrivarustuse liitumine on lahendatud olemasoleva naaberkrundi liitumiskilbi kaudu. Kõik ülejäänud tehnovõrgud lahendatakse lokaalselt vastavalt kehtivatele nõuetele.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus – tehnovõrkude täpsem paiknemine ja omavahelised kaugused selguvad projekteerimisel.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud olemasoleva liitumiskilbi kaudu Koplipõllu katastriüksuselt (71401:001:2684). Liitumiskilbist on rajatud uus maa-alune elektrikaabel kuni Koplimesa katastriüksuseni, kus asub uus liitumiskilp.

Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil, kasutades piirkonnas toimivat ühendust, vajadusel kasutatakse satelliit- või raadiosidelahendust.

Veevarustus

Planeeringuala jääb väljapoole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teeninduspiirkonda, mistõttu lahendatakse veevarustus lokaalselt.

Veevarustuse lahendamisel tuleb järgida Keskkonnaministri 09.07.2015 määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa

taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid” nõudeid. Veevarustus lahendatakse uue puurkaevu rajamisega. Enne rajamist tuleb puurkaevu asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Puurkaevule tuleb määrata vähemalt 10 m raadiusega veehooldusala, mille piires ei tohi paikneda hooneid, teid, rajatisi ega reostusallikaid (nt reoveemahutid).

Puurkaevu täpne asukoht selgub projekteerimisel.

Reoveekanaliseerimisvarustus

Reoveekäitluse kavandamisel tuleb järgida Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrust nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” nõudeid.

Hoonete kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt, lubatud on reovee kogumismahuti või omapuhasti paigaldamine. Üheks võimaluseks on reovee kogumine lekkekindlatesse mahutitesse ja reovee äravedu lähimasse ametlikku kogumiskohta. Korrektselt paigaldatud ja regulaarselt tühjendatavate kogumismahutite korral keskkonnamõju ei kaasne, kuid kaasneb pidev tekkiva reovee väljaveo vajadus.

Võimalik on reovesi ka kohapeal puhastada. Selleks sobivad reovee omapuhastid, mis rajatakse kompaktpuhastina kinnistusse maa-alustesse mahutitesse. Kui suublaks on pinnas, võib nõrgalt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada bioloogiliselt puhastatud reovett (kuni 10 m³/ööpäevas). Silmas tuleb täiendavalt pidada, et bioloogilisel puhastusel põhinevat omapuhastit saab kavandada vaid juhul, kui kinnistu reoveeteke on piisav puhasti tõrgeteta tööks. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib pinnasesse immutada mehaaniliselt puhastatud pesuvett (nn. hallvett) kuni 5 m³/ööpäevas, kuid see ei tohi sisaldada fekaalset päritolu reostust (WC- väljavool tuleks sel juhul koguda eraldi lekkekindlasse kogumismahutisse või kasutada kompostkäimlat/kuivkäimlat).

Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Immutusala peab paiknema puurkaevu sanitaarkaitse- ja hooldusala ning salvkaevudest vähemalt 50 m kaugusel. Heitvee imbsüsteemiga kaasneva kitsenduse ala (r=50 m) ulatumisel naaberkinnistule on vajalik naabrite nõusolekut.

Nõuetekohase reoveekäitluse korral ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevusega olulist negatiivset mõju pinnasele ja põhjaveele.

Lahendus selgub projekteerimisel.

Sademeveelahendus

Sademevee juhtimine kõrvalkruntidele ei ole lubatud. Planeeringualal tuleb sademeveed immutada pinnasesse või juhtida olemasolevatesse kuivenduskraavidesse.

Hoonete ja kõvakattega alade sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Soojusvarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Lubatud on kasutada kõiki kütetüüpe, sealhulgas elektriküte, ahju- ja kaminaküte, soojuspumbad ning päikeseküte. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke lahendusi nagu maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump ja päikesepaneelid. Keelatud on küttesüsteemid, mis paigutavad märkimisväärselt jääkaineid õhku (nt raskeõli ja kivisüsi).

Küttesüsteemi täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

3.8 Olemasolev ja planeeritud kitsendused

Servituutide täpne ulatus ja tingimused määratakse kindlaks servituudilepingu sõlmimisel.

Katastriüksuse põhjapiiril asuvad Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliinid (BLL-99 ja BLL-62), mille kitsenduste mõjualad ulatuvad liinidest mõlemale poole 10 meetri kaugusele.

Veevarustuse tagamiseks on Koplimetsa katastriüksusele planeeritud puurkaev 10 m hooldusalaga.

Koplimetsa katastriüksuse võimalike kanalisatsioonirajatiste suhtes kehtivad järgmised piirangud: omapuhasti ja/või kogumismahuti puhul 5 m kuja, imbväljaku puhul 10 m kuja ning veehaarde rajamise piiranguala 50 m ulatuses veehaarde hooldusalast või sanitaarkaitsealast.

Juurdepääsu tagamiseks Paderiku tee kaudu tehakse detailplaneeringus ettepanek seada juurdepääsuservituut Kirikumaa katastriüksusele (katastritunnus 44001:003:0286) Koplimetsa katastriüksuse kasuks. Planeeringu koostamise käigus taotleti Kirikumaa katastriüksuse omaniku kirjalik nõusolek juurdepääsu tagamiseks. Servituut seatakse lõplikult enne detailplaneeringu kehtestamist.

Koplipõllu katastriüksusele (71401:001:2684) tehakse ettepanek seada kaks eraldi servituuti:

- 1 m ulatuses mõlemale poole jaotus- ja liitumiskilbi kasutamiseks ning hooldamiseks Koplimetsa katastriüksuse kasuks;
- 1 m ulatuses mõlemale poole elektrimaakaabli kasutamiseks ning hooldamiseks Koplimetsa katastriüksuse kasuks.

3.9 Kuritegevuse ennetamine

Projekteerimisel arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks on soovitatav hoone sissepääsud valgustada ja kavandada läbimõeldud ja korrashoitud välisruum, mis suurendavad peremehetunnet ja vähendavad vandalismi esinemist. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoonete ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale, seda eriti uste ja akende puhul. Sissepääsude juures on soovitatav rakendada videovalvet ning juurdepääsuteed ja siseõu tuleb varustada piisava valgustusega.

3.10 Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojektis igale konkreetsele

hoonele või rajatisele. Detailplaneeringus planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP-3 ning kuuluvad I kasutusviisi alla (elanikkonnale mõeldud hooned).

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7:Ehitisele esitatud tuleohutusnõuetele. Päästetööde tegemise peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 jääb planeeringuala hajaasustuspiirkonda, kus planeeritud hooned on lähimatest naaberhoonetest kaugemale kui 40 m. Seetõttu ei ole planeeringualale kohustuslik rajada eraldi tuletõrje veevõtukohad. Lähimad veevõtukohad asuvad katastriüksustel: 3097 Koolimaja katastriüksusel (44001:003:0630), planeeringualast umbes 700m kaugusel ning 3106 Paderiku-Farmi katastriüksusel (44001:003:0754), mis asub ligikaudu 650 m kaugusel. I kasutusviisiga hoonete puhul peab olema tagatud järgmine kustutusvee hulk: kuni 8-korruselised hooned ja kuni 800 m² põrandapinnaga hooned – 10 l/s 2 tunni jooksul; hooned, mille põrandapind on üle 800 m² kuni 1600 m² – 15 l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 peab saama sõita päästetehnikaga hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni. Üksikelaamute puhul on lubatud kaugus kuni 50 m. Juhul kui tellija soovib tulevikus kasutusele võtta ka planeeringuala kagunurgas paikneva hoonestusala, tuleb sellega arvestada ning tagada vastava ala toimiv ja õiguspärane juurdepääs.

3.11 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid objekte ning detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust – sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Planeeringulahenduse kohaselt ei ole ette näha selliseid ehitisi, mille puhul tuleks ehitusprojekti koostamise etapis läbi viia keskkonnamõju hindamine.

3.12 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimise etapid:

- I. Juurdepääsuservituudi seadmine.
- II. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine ning hoone ja vajaliku taristu projekteerimine.
- III. Ehitustegevuseks vajalike ehituslubade taotlemine ja väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt.
- IV. Hoonete ja vajaliku taristu väljaehitamine – sealhulgas hooneid teenindavad tehnovõrgud, mis peavad olema valminud enne kasutuslubade väljastamist.
- V. Tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste (servituutide) seadmine – seatakse alles pärast tehnovõrkude valmimist.

- VI. Kasutuslubade taotlemine või kasutusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule – kehtib ainult kasutusloakohustuslike hoonete puhul.

3.13 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneeringu elluviimine peab toimuma kooskõlas Eesti Vabariigi kehtivate seaduste ja õigusaktidega.

Kavandatav ehitustegevus ei tohi põhjustada kahju kolmandatele isikutele ega piirata naaberkruntide omanike õigusi, sh õigust maa kasutamisele ja olemasoleva haljastuse säilitamisele.

Ehitamisel ning hilisemas kasutusetapis tuleb vältida keskkonnasaastet, mida võivad põhjustada müra, heitvesi, suits, tahked või vedelad jäätmed. Kõik kahjud, mis tekivad ehituse või krundi kasutamise käigus, tuleb täies ulatuses hüvitada kahju tekitaja poolt.

Seletuskirja koostas arhitekt: Liina Link

/allkiri/

II. JOONISED

- | | |
|---|------------------|
| 1. DETAILPLANEERINGU SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000 | leht 1/A4 |
| 2. DETAILPLANEERINGU PÕHIJONIS M 1: 500 | leht 2/A1 |
| 3. DETAILPLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1: 500 | leht 3/ 594x1300 |
| 4. DETAILPLANEERINGU TUGIJONIS M 1: 500 | leht 4/A1 |