

ORIGINAL

GURU
projekt

Töö nr: DP-09-IR-02

Koostaja: Guru Projekt OÜ
Reg nr 11308422
Kaarli pst 9-2, Tallinn 10119
telefon 644 4414
faks 644 4416

Tellija: Valjala Vallavalitsus
Valjala alevik, Valjala vald
94302 Saaremaa

**SAAREMAA, VALJALA VALD, VALJALA ALEVIK
VALJALA MAALINNA MAA-ALA
DETAILPLANEERING**

Koostas teh. Indrek Rohi
Tel 644 4414
indrek@guruprojekt.ee

Kontrollis arh. Ivo Rebane
GSM 528 7901
ivo@guruprojekt.ee

TALLINN
2009

KOOSKÖLASTAN
Nr. 13399. 9. 04. 2010. a.
MUINSUSKAITSEAMET
Saaremaa vaneminspektor
RITA PEIRUMAA

Peirumaa

SISUKORD
MENETLUSDOKUMENDID
SELETUSKIRI

I OSA	3
LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID	3
I-1 LÄHTEANDMED	3
I-2 ÜLDEESMÄRGID	3
ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	4
II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	4
II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
III OSA	7
DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	7
III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	7
III-2 KRUNTIDE EHITUSTINGIMUSED	8
III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED.....	8
III-4 MUINSUSKAITSE.....	9
III-5 TEED JA PARKIMINE.....	9
III-6 HALJASTUS JA HEAKORD	10
III-7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	10
III-8 TULEOHUTUS.....	11
III-9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	11
IV OSA	12
KOMMUNIKATSIOONID	12
IV-1 VEEVARUSTUS.....	12
IV-2 KANALISATSIOON.....	12
IV-2 ELEKTRIVARUSTUS	13
IV-3 VÄLISVALGUSTUS	13
IV-4 JÄÄTMEMAJANDUS	13
V OSA.....	13
KEHTIVAD PIIRANGUD	13
V-1 PUURKAEV	13
V-2 KITSENDUSED.....	14
V-3 SERVITUUDID	14
VI OSA	14
PLANEERITAVA ALA BILANSS.....	14
VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS	14
LISAD	
1. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks	
2. Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Valjala maalinna ümbruses	
3. OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 158035	
4. 3D lisa 1	
5. 3D lisa 2	
6. 3D lisa 3	
7. 3D lisa 4	
8. 3D lisa 5	
9. 3D lisa 6	

JOONISED

- 10. SITUATSIOONISKEEM
- 11. TUGIPLAAN
- 12. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- 13. KONTAKTVÕÖNDIJOONIS

KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

SELETUSKIRI

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Valjala Vallavalitsuse taotlus;
- Ehitusseadus;
- Planeerimisseadus.
- Valjala valla üldplaneering (tööprojekt)

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Saare maakonnaplaneering;
- Maa-ameti maainfosüsteemi avalikud teenused
- Geodeetiline alusplaan M 1:500 (OÜ MK Konsultatsioonid töö)
- Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks (Tõnu Sepp, tegevusluba nr VS 11/2002-P)

I-2 ÜLDEESMÄRGID

- Detailplaneeringu üldesmärkideks on:
- krundile ehitusõiguse määramine;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine;
- kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

Planeeringu eesmärgiks on määrata kindlaks Valjala Maalinna maa-ala edasine kasutus avaliku kultuuri-, puhke-, spordi- ja vaba aja keskusena. Planeering näeb ette ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist selliselt, et kinnistut oleks võimalik edaspidi kasutada multifunktsionaalselt. Ükski tegevus ei välista teist. Planeeringuga määratakse kindlaks ehitusala, juurdepääsuteed, kommunikatsioonid.

Käesoleva planeeringuga ei muudeta Valjala Maalinna katastriüksuse välispiiri.

Planeeringuga nähakse ette Valjala Maalinna maa-alale teede ja parklate, telkimise ja kämpingute ala, pikniku ja grillimisala, matkaautode parkla, külustuskeskuse hoone vaatetorniga, restoran-kohvik, hobuste tall koos aiaga, eksponaatide ala ja esinemisala linnuses ehitamise ja rajamise.

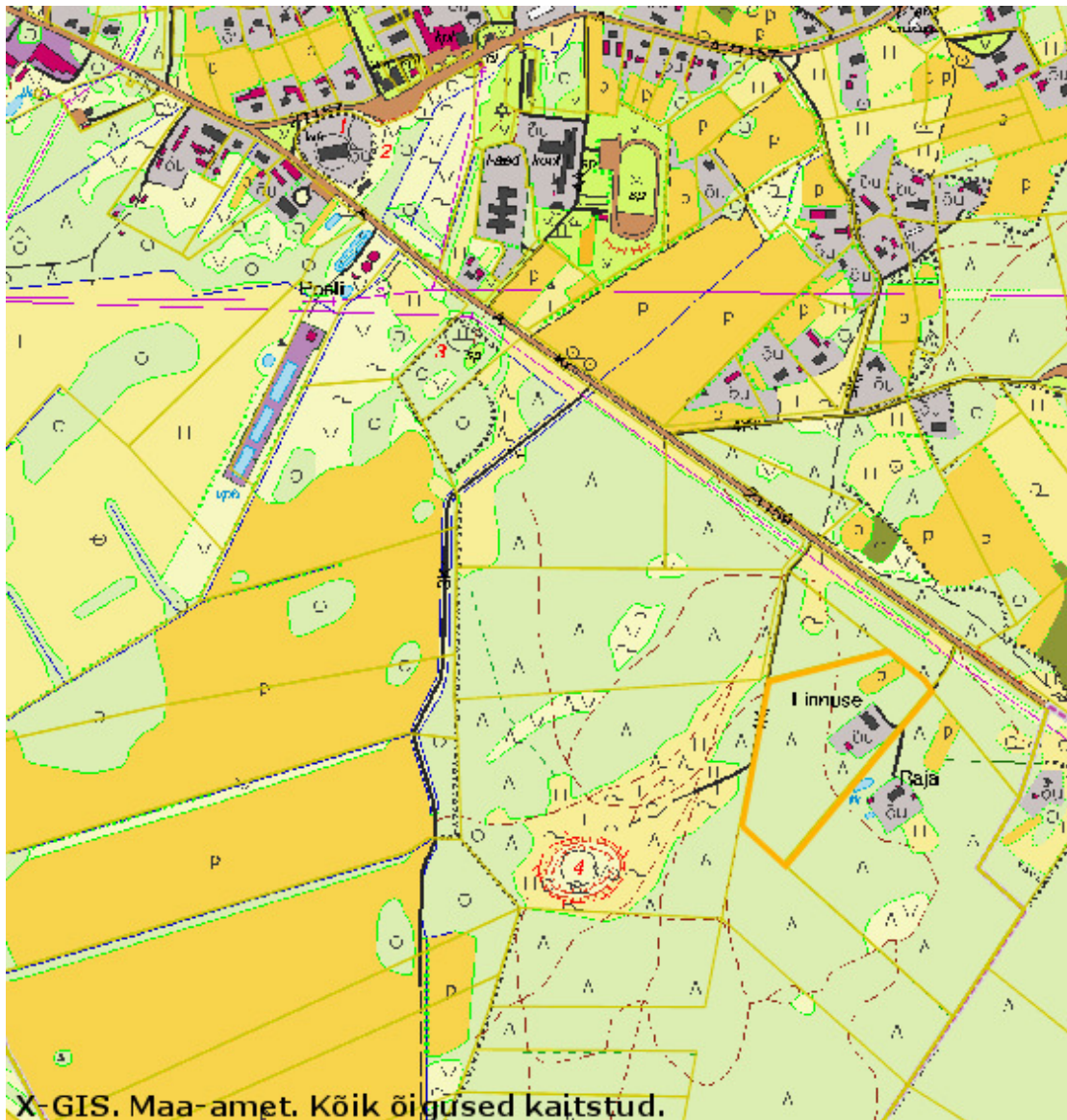
Käesoleval hetkel on juba rajatud lava, lõkkeplats, teerajad ning info stendid.

Planeeringu kehtestamine annab võimaluse kogu maa-ala tervikuna välja arendada.

II OSA ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Valjala vallas, Valjala aleviku territooriumil, keskusest umbes 700 m kagu poole. Planeeritava ala suuruseks on Maalinna katastriüksus (85801:001:0887) pindalaga 10,62 ha koos juurdepääsuteega. Lisaks hõlmab planeeringu terviseradade osa naabruses asuvaid Pärdi, Rünge, Kaasiku, Koka, Kuumi, Kuumiku, Aru, Meeliste, Raja, Linnuse ja Posti katastriüksuseid. Maalinn asub kunagise soo serval, madalal 2-3m kõrgusel seljandikul.



X-GIS. Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.
JOONIS 1. Detailplaneeringu maa-ala asendiskeem

II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Madalal looduslikul kõrgendikul paikneb Henriku Liivimaa kroonikas nimetatud *castrum Waldja*, Saaremaa keskne linnus. Liivimaa kroonika nimetab Valjalat tugevamaks linnaks saarlaste muude linnade seas. Ümarovaalse maalinna läbimõõt valli välisjalamiilt on kirde - edela suunas 120 m, kagu - loode suunas 110 m; välisõlva kõrgus 5 - 8 m. Valli harja ja sisenõlva katab lahtine paeklibu, mis on tekkinud muldvallile laotud paekivivallist. Ovaalse kujuga linnuse hoovi pindala on ca 3600-3800 m² ning loode äärel on kiviraketega kaevu ase. Linnus on põhiplaani ringvall-linnus, mille lääneküljel on paiknenud väravakoht. Valjala linnuses olevat kaevu peetakse saarlaste ristimisel kasutatud veeallikaks. Kroonika väitel ristsid 5-6 preestrit saarlaste kolm päeva järjest.



Foto 1. Vaade juurdepääsuteelt Maalinnale.



Foto 2. Linnuse siseõu



Foto 3. Maalinna vallid

Reljeef. Planeeritava ala looduslik reljeef on tasaselt tõusev lõunast põhja suunas, kõrgused jäävad vahemikku 9.50-12.0 m. Reljeefist kerkivad jõuliselt esile Maalinna vallid, millede kõrgus jalamilt on 5-9 m. Hoonestusala jääb merepinnast keskmiselt 10,0 m kõrgusele.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeringualale on juurdepääs Valjala-Kallemäe teelt mööda kruusakattega külateed mis lõpeb Valjala Maalinna vallide all.

Kinnistud ja ehitised. Planeeritava ala Maalinna maaüksuse (katastriüksuse tunnus 85801:001:0887) sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa - üldkasutatav maa.

Planeeritaval alal asub Valjala Maalinn ja selle juurde kuuluvad rajatised (infotahvel, pingid jms).

Haljastus. Põhjapoolne osa on kaetud männimetsaga millest planeeritava vaatesektori alalt jookseb kirde suunas madalam liigniiske loodusliku rohuma viirg. Maalinna ümbruse osa on kaetud segametsa ja kadakatega.

III OSA

DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

III-1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Maa-ala ei nähta ette jagatavana. Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse lisaks transpordimaa sihtotstarbega Maalinnatee maaüksus (pindalaga 1382 m²). Maalinna maaüksusel muudetakse sotsiaalmaa sihtotstarve alaliiki üldkasutatav maa, ühiskondlike ehitiste aluseks maaks. Maalinna maaüksusele määratakse kokku kaks sihtotstarvet, 95% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste alune maa) ja lisa sihtotstarve on 5% ärimaa.

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Krundile määratakse ehitusõigus, juurdepääsud ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine. Moodustatava kruntide piirid on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel.

III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum kõrgus olemasolevast maapinnast, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes.

Pos. nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 95% sotsiaalmaa (Üh, kataster Üh-sotsiaalmaa) ja 5% ärimaa (Ä, kataster Ä-ärimaa). Maaüksuse piire ei muudeta ning krundi suurus on 106238 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe külastuskeskuse ja ühe restoranihoone ehitamiseks. Lisaks on planeeritud maa-alale hobuste varjualune- ja majandushoone ning telkimis- ja kämpingute ala. Suurim ehitusalune pindala on kokku 2250 m². Kusjuures külastuskeskuse maksimaalne ehitusalune pindala on 650 m² maksimaalse kõrgusega 8m; restoranihoone maksimaalne ehitusalune pindala on 800 m² maksimaalse kõrgusega 8 m; hobuste varjualune/majandushoone maksimaalne ehitusalune pindala on 300 m² maksimaalse kõrgusega 7m; kämpingute maksimaalne ehitusalune pindala on kokku 500 m² maksimaalse kõrgusega 5 m.

Krundile on planeeritud ka vaatetorn, mis paigaldada linnuset kas läände, loodesse või itta puistu piirile. Torn kõrgus on ca 15m. Torn peaks olema just nii kõrge, et avaneksid vaated linnusele, kunagisele soolale ning kirikule.

Pos. nr 2 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% transpordimaa (L, kataster L-tarnspordimaa). Krundi planeeritud suurus on 1382 m².

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeritavate hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8m. Vaatetorni kõrgus maapinnast on 15 meetrit. Krundile ehitatavad hooned peavad sõltuvalt hoone tüübist kuuluma vähemalt tulepüsivusklassi TP3. Suurim ehitusalune kogupind on 2250 m².

Hoonete projekteerimisel ja arhitektuurse ilme väljatöötamisel tuleb jälgida kohalike ehitustraditsioone ning rajada selliselt, et uus hoonestus ei domineeriks maastikul. Hoonete välisviimistluses on ette nähtud peamiselt kasutada puitu (kaasaarvatud katus) ja muid traditsioonilisi ehitusmaterjale (nt. palk, puit, looduslik kivi, krohv). Hoonete harja suund on vaba ja harja kalle 7°-45°.

Vaatetorn on ettenähtud paigaldada linnuset kas läände, loodesse või itta puistu piirile. Torn ehitada soovituslikult ümarpuidust lahtise sõrestik-konstruktsioonina. Torn kõrgus on ligikaudu 15m. Torn peaks olema just nii kõrge, et avaneksid vaated linnusele, kunagisele soolale ning kirikule. Torn võib olla kõrgem, kui see paikneb linnusest eemal metsa sees.

Piirdeaed on lubatud rajada ainult hobuste teenindamiseks planeeritud hoone juurde karjakopliina.



Pilt 1: Moodne palkehitis, ühepereelamu Neeme külas Harjumaal

III-4 MUINSUSKAITSE

Valjala maalinn on tunnistatud arheoloogiamälestiseks kultuuriministri 01.09.2007a. määrusega nr 59 ning on kinnismälestis nr 12759.

Vastavalt Muinsuskaitseadusele on maalinna kaitsevööndiks 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Käesoleva detailplaneeringuga maalinna ümbrus heakorrastatakse ning määratud hoonestusalad jäävad välja arhitektuuri mälestiste kaitsevööndist. Ehitamine mälestise säilimist ei kahjusta.

Valjala maalinnale on koostatud *Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks*¹ (Tõnu Sepp, tegevusluba nr VS 11/2002-P).

III-5 TEED JA PARKIMINE

Planeeritav alast põhjas kulgeb ida-läänesuunaliselt Valjala-Kallemäe tee, millelt saab alguse Maalinna teenindav tee. Juurdepääs planeeritavale krundile pos. nr 1 on määratud mööda olemasolevat teed.

Teed, parklad ja jalgteed jäävad avalikku kasutusse. Juurdesõidutee ja parkimisala rajada kruusa või killustiku kattega, keelatud on kasutada asfali.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuline, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid. Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Sõidukite parkimiseks on

¹ Detailplaneeringu kaust Lisa 1

ettenähtud eraldi parkimise ala, kus on parkimiskohad bussidele (2-3 kohta) ja matkautodele (5 kohta). Sõiduautodele on kokku 62 kohta.

Linnuse lõuna poolisel küljel on ettenähtud 1.2 m laiune vaid jalakäijatele mõeldud pinnas teerada, millel on tugevdatud kruusast aluskiht. Linnusest eemal on kavandatud alalise kruusakattega kergliikluseks mõeldud teerajad.

Planeeritud terviseradade laiuseks on 5 meetrit, kus trassikoridori laiuseks on 7 meetrit.

Keelatud on teede rajamisel kasutada asfalti, betoonkive jne. Kivist kõnniteekatted on lubatud vaid planeeritud hoonete vahetus ümbruses.

Lisaks näeb planeering ette jalgteede ja terviseradade rajamise ja olemasolevate trasside korrastamise.

III-6 HALJASTUS JA HEAKORD

Soovitav on koostada maa-alale eraldi maastikuhoolduskava, mis võetaks arvesse maa-ala asukoha, reljeefi, ajaloolise tausta. Samuti alale uute rajatavate hoonete ja rajatiste eripära ja sobivust keskkonnaga.

Hoolduskava koostamisel tuleb lähtuda piirkonna ajaloolistest maakasutustraditsioonidest. 19 sajandi teise pooleni oli maalinna ala suhteliselt lage ja avatud, ala kasutati karjamaana, mäenõlvad olid lagedad, nii et teedelt ja Valjala alevikust avanes kaunis vaade maalinnale. Seitsmekümnendatel hakkas maalinn ja maalinna lähiümbrus järk-järgult võsastuma ja kinni kasvama. Tänapäevaks on endistele karjamaa alale isekülvi teel kasvanud männik ning maalinna tagumine osa täielikult võssa kasvanud. Maalinna ees on lagedamaid alasid, kuid pisut eemal vallist on juba tihe kadastik ja noor männik.

Kuna planeeringus käsitletavat osad kinnistud on eraomanduses, tuleb hoolduskava koostamisel arvestada omanike arvamusega. Hoolduskava on soovitusliku iseloomuga. Maalinna kinnistul saab hoolduskava rakendada täies ulatuses. Väljaspool vaatesektoreid tuleb olemasolevat kõrghaljastust võimalikult suurel määral säilitada.

Vaadete taastamiseks, samuti selleks, et maalinna müürid säiliks on soovituslik maalinna vallilt ja valli lähiümbrusest võsa eemaldada jätta kasvama vaid mõned ilusamad kadakad ja põlispuud. Samuti tuleks vähemalt kahest suunalt maalinnale vaated avada, seda võsa ja männinoorendiku eemaldamise näol. Kõike seda tuleks teha järk-järgult mitme aasta jooksul, kohapeal otsustades kui suures osas võsa raiud aja missugused puud maha võtta ja millises järjekorras.

III-7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud rajatise ja tegevusi.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Valjala Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga ning liituda korraldatud jäätmeveoga.

Planeeringu alale nähakse ette kahe jäätmemaja ehitamine ja prügikastide ja -konteinerite paigaldus vastavalt vajadusele ja hoonete projektidele.

III-8 TULEOHUTUS

Planeeritavale alale on kantud ehitusalapiirid arvestades nii hoonestuse kui ka tuletõrje eeskirju. Planeeritavad hooned tuleb sõltuvalt hoone tüübist ehitada vähemalt tulepüsivusklassi TP3 nõuetele. Tulekustutusvee saamiseks rajatakse planeeritavale maaüksusele pos nr 1 aastaringse kasutusega tuletõrjeveehoidla, milleks on 54 m³ tuletõrjeveemahuti. Mahutit täidetakse veetrassi kaudu samale krundile planeeritud puurkaevust. Veevõtukoht on planeeritud rajatava parkla serva, kus on tagatud piisav ruum päästesõidukitele.

Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812 osa 6

Kinnise tuletõrjeveehoidla kasutamisel tuleb:

- jälgida vee tasapinda veehoidlas ning lekke korral võtta meetmed selle kõrvaldamiseks ja veehoidla veega täitmiseks;
- taastada pärast tulekahju kustutamist või tulekustutusõppust projektiga ettenähtud veevaru veehoidlasse;
- keelata tuletõrje veehoidlas oleva vee kasutamine muuks otstarbeks, välja arvatud tulekahju kustutamine või tulekustutusõppuse läbiviimine;
- tagada veehoidla aastaringse kasutamise võimalus.

Kruntide juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrje veevõtukoht peab olema vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Kruntide hoonestamata maa alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Planeeritavate hoonete ruumidesse paigaldada autonoomsed tulekahjusignalsatsiooni andurid. Majadesse paigutada pulberkustutid ja kustutustekid.

III- 9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja valgustatud teedevõrgu väljaehitamisega.

Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);

Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus; Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

IV OSA KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS

Planeeritava ala veega varustamiseks nähakse ette eraldi puurkaev. Rajatava puurkaevu hooldusala on 10m. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kuna vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ning puurkaev teenindab ainult ühte kinnistut. Veetarve planeeringualal sõltub hooajast: suveperioodil on vee tarbimine suurem, kui talveperioodil, enam tarbitakse vett ka nädalavahetustel. Maksimaalne veetarve planeeringualal on restoranihoone ja külustuskeskuse ning kämpingute ja talkimisala kasutuse puhul ca 2 m³ ööpäevas.

Vesi juhitakse puurkaevust maa-alust trassi pidi külustuskeskuseni ja restorani hooneni ning planeeritud tuletõrje veevõtumahutini. Tuletõrje veevõtumahuti täidetakse peale selle rajamist veetrassi kaudu ajal, mil muu tarbimine on väike ning korraga mitte rohkem, kui 5 m³ ööpäevas. Kaevu ning veetrassi kohta koostatakse enne ehitustööde algust eraldi projekt.

IV-2 KANALISATSIOON

Tsentraalne kanalisatsioon alal puudub. Planeeritav ala on Veeseaduse § 8 lõike 4 alusel vee erikasutaja, kuna heitvett juhitakse pinnasesse. Isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks oma maavalduse piires ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama Veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise nõuetele: heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslikke omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid.

Reoveed puhastatakse bioloogiliselt kasutades septikut, filtersüsteemi ja imbväljakut. Reovee käitluseks sobib 9 m³ septik.

Septiku asukoha valikul tuleb silmas pidada, et tühjendusautol oleks talle juurdepääs. Septiku ja imbväljaku peal ei tohi liikuda transpordivahenditega. Septiku ülesandeks on eraldada ja setitada reovees olevat heljumit. Öigesti projekteeritud septik vähendab heljumisisaldust 70% võrra. BHT, P ja N sisaldus alaneb kuni 30%. Septik on kolmekambriline mahuti, milles aeglaselt voolav vesi võimaldab veest raskematel osakestel settida mahuti põhja, kus toimub anaeroobne mikrobioloogiline lagunemine, mis läbi sete osaliselt hüdrolüüsub. Kui heitvesi on läbinud kolm settikambrit on temast eraldunud heljum ja sete, misjärel juhitakse vesi kas otse või läbi jaotuskaevu filtersüsteemi.

Filtersüsteemis (filterkraavid, filterväljak) on imbtorustiku alla rajatud vett läbilaskev liivast filterkiht, milles puhastatud vesi kogutakse drenaažitorude abil ja juhitakse edasi imbsüsteemi. Filtersüsteem eraldatakse teda ümbritsevast pinnasest veekindla isolatsioonimaterjaliga. Uus filtersüsteem saavutab tavaliselt õige puhastusefektiivsuse 1-1,5 kuud pärast ekspluateerimise algust.

Imbsüsteemis toimub vee täiendav puhastamine killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnasekihis.

Sadeveed immutatakse oma krundil.

IV-2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 158035.

Liinide (kaablite) trassid ühitatakse kruntide piiride ja teedega, ning liitumiskapp nähakse ette ligipääsetavatesse kohta. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise alusel.

IV-3 VÄLISVALGUSTUS

Planeeritavale alale on ümber maalinna, parrkimise maa-alale ning osaliselt terviserajale ette nähtud välisvalgustus. Välisvalgustus on ette nähtud lokaalsena, mille toide saadakse parkimise maa-ala serva planeeritud elektrikilbist. Välisvalgustite ja mastide tüüp ning mastide vahekaugused määratakse välisvalgustuse projektis

IV-4 JÄÄTME MAJANDUS

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Valjala Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida leping jäätmeluba omava firmaga ning liituda korraldatud jäätmeveoga. Jäätmeveo autole tagada juurdepääs prügikonteinerile.

Planeeringu alale nähakse ette 1 jäätmemaja ehitamine ja prügikastide ja -konteinerite paigaldus vastavalt vajadusele ja hoonete projektidele.

V OSA

KEHTIVAD PIIRANGUD

V-1 PUURKAEV

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);

Asjaõigusseadus ([RT I 1993, 39, 590](#)).

Keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrus nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (RTL 1997, 3).

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks.

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 16.12.1996.a. määrusele nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamine ja projekteerimise korra kehtestamine tuleb rakendada veevõtukoha hooldusnõudeid:

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale.

Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

V-2 KITSENDUSED

Vastavalt Muinsuskaitse seadusele on rajatiste kaitsevööndiks 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitse seaduse § 25 loetletud piirangud. Muinsuskaitseameti loata on kaitsevööndi ulatuses keelatud maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ning trasside rajamine, mulla- ja ehitustööd, puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

V-3 SERVITUUDID

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (planeerimisseadus § 43 asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine § 152 osas).

Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paiknevaid tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata (ehitusseadus § 14).

Servituudid: Planeeritud 0,4 kV elektrimaakaabel

VI OSA

PLANEERITAVA ALA BILANSS

VI-1 PLANEERITAVA ALA BILANSS

POS NR.	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	SIHTOTSTARBE %
1	Üh / Ä	Sotsiaalmaa / Ärimaa	106238	95 / 5
2	L	Transpordimaa	1382	100

KOKKU:

107620 m²

Märkus: Pindalad arvutatud programmiga AutoCad.