



SAARE MAAKOND VALJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Valjala

8. oktoober 2014 nr. 14

Detailplaneeringu algatamine Kungla külas Mere maaüksusel ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine.

Minikopp OÜ esitas 28.07.2014 kuupäeval Valjala Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Valjala vallas Kungla külas Mere maaüksusel (katastriüksuse tunnus 85801:005:0317, maatulundusmaa 100%). Taotleja sooviks on detailplaneeringuga (edaspidi nimetatud *Mere DP*) kavandada Mere maaüksusele puhkemaja, olemasolevate kämpingute lammutamist ja kuue uue kämpingu ehitamist, telkimisala, spordiväljakute ala ning hoonete teenindamiseks vajalikke tehnoarajatisi. Detailplaneeringu eesmärkideks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, maa sihtotstarbe muutmine, krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusalade piiritlemine, liikluskorralduse ja parkimise määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja –arajatisete asukoha määramine, hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine ning servituutide vajaduse määramine. Planeeritava ala suuruseks on 10 649 m², puhkemaja maksimaalseks kõrguseks 8,5 m, krundi täisehitus ca 3%, hoonestus looduslähedastest materjalidest, sobituv külamiljöösse ja olemasoleva sadamahoonega. Mere mü külgnab Kungla sadamaga, mere poolt Mereranna maaüksusega, maismaalt Pärna ja Oru maaüksustega ning avalikult kasutatava teega, merepiir kinnistul puudub.

Mere maaüksus jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse. Üheks Mere DP eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ning maa siht- ja juhtotstarbe muutmine 50% maatulundus- ja 50% ärimaaks. Valjala Vallavolikogu 07.06.2011 määrusega nr 6 kehtestati Valjala üldplaneering (edaspidi nimetatud *Valjala ÜP*) ning Valjala ÜP-ga on Mere maaüksusel ehituskeeluvööndit vähendatud 200 m-lt Mere maaüksust läbiva kiviaiani, mis eraldab põlde ja mere pool asuvat kõrghaljastusega (põhiliselt kadastik) maa-ala. Puhkemaja ja kämpingud on Mere DP-ga kavandatud kiviaiast mere poole kehtivasse ranna ehituskeeluvööndisse olemasolevate kämpingute asemele. Mere maaüksusel seaduslikud ehitised puuduvad, amortiseerunud kämpingud ehtisregistris ei kajastu. Valjala ÜP kohaselt on Mere maaüksus reserveeritud kui (Valjala ÜP-s tähistatud kui T4-alad) sadamate ja paadisildade ning nende laiendamiseks ja teenindamiseks vajalik ala. Mere DP-ga on eelpool nimetatud alale kavandatud puhkemaja ja kämpingud. Tulenevalt eelnevast on Mere DP üheks eesmärgiks Valjala ÜP muutmine.

LKS § 38 lg 3 alusel on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 40 alusel on võimalik ehituskeeluvööndi vähendamine, kuid see on põhjendatud erandi tegemine ning otsuse tegemisel arvestatakse ranna kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab omavalitsus vastavalt LKS

§ 40 lg-le 4 Keskkonnaametile taotluse ja vastuvõetud (Valjala ÜP muutva) detailplaneeringu, et otsustada ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse üle. Keskkonnaameti info põhjal maaüksusel kaitsealuseid objekte ei esine. Kavandatud tegevus sadamaala kõrval olulist keskkonnamõju ei avalda. Detailplaneeringu algatamise lisaks oleval põhijoonisel heitvee septiku ja imbväljaku asemel kavandada biopuhasti või kogumismahuti. Mere kinnistut läbiv pinnastee/jalgrada jätta avalikuks kasutamiseks jalgsi liikujatele. Kavandatud planeeringuga luuakse Sadama kõrvale turismi arengut ja sadama kasutust soodustavad tingimused.

Planeerimisseaduse § 10 lõigete 1, 5, ja 6, § 12 lõigete 1 ja 3¹, Valjala vallavolikogu 11. oktoobri 2012 määrus nr 11 "Valjala valla ehitusmäärus" § 2 lg 1 p 3 ja § 5 lg 1-17 ning Minikopp OÜ 28.07.2014 esitatud avalduse alusel

Valjala Vallavolikogu o t s u t a s:

1. Algatada Kungla küla, Mere kinnistu detailplaneeringu koostamine ja kinnitada lähteseisukohad.
Detailplaneeringu eesmärkideks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, maa sihtotstarbe muutmine, krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusalade piiritlemine, liikluskorralduse ja parkimise määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine ning servituutide vajaduse määramine.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem (juurde lisatud), mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
3. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Valjala Vallavalitsusele kohustusi teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise tellimine ja rahastamine antakse halduslepinguga üle Minikopp OÜ'le.
4. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada planeeringu elluviimise võimalused, anda kirjeldus vajalike toimingute ja tegevuskavade kohta (PlanS § 2 lõige 4 p 3).
5. Algatava detailplaneeringu koostamisel peab arvestama Kungla sadama detailplaneeringut.
6. Detailplaneering kooskõlastada Keskkonnaameti, Lääne-Eesti Päästkeskuse ja Elektrilevi OÜ'ga. Vajadusel määrab täiendavad kooskõlastused Saare maavanem. Detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega.
7. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb huvitatud isikul sõlmida Valjala Vallavalitsusega leping detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta.
8. Valjala Vallavalitsusel korraldada ühe kuu jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse tegemist detailplaneeringu algatamise teatise ilmumine ajalehes Saarte Hääl ja Valjala valla koduleheküljel ning detailplaneeringualale nähtavale kohale informatsioonitahvli või -teatise paigaldamine vähemalt kuuks ajaks.
9. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada kahes eksemplaris paberkandjal koos kahe lisamaterjalide kaustaga ja elektrooniliselt pdf ning dwg formaadis CD-l volikogule vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteülesande kinnitamise kuupäevast arvates. Volikogu võib detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse

tunnistada kehtetuks, kui kahe aasta jooksul korralduse tegemisest ei ole detailplaneeringut vastu võetud. Enne kehtestamist tuleb planeering volikogule esitada vähemalt neljas eksemplaris paberkandjal, millest üks on kooskõlastustega algeksemplar, lisaks üks lisamaterjalidega toimik (tehnilised tingimused, eelkokkulepped, eelkooskõlastused, lepingud, lähteülesanne, valla otsused, korraldused, protokollid, väljavõtted registritest jne) ja elektroonilisel kujul dwg ja pdf formaadis CD-l.

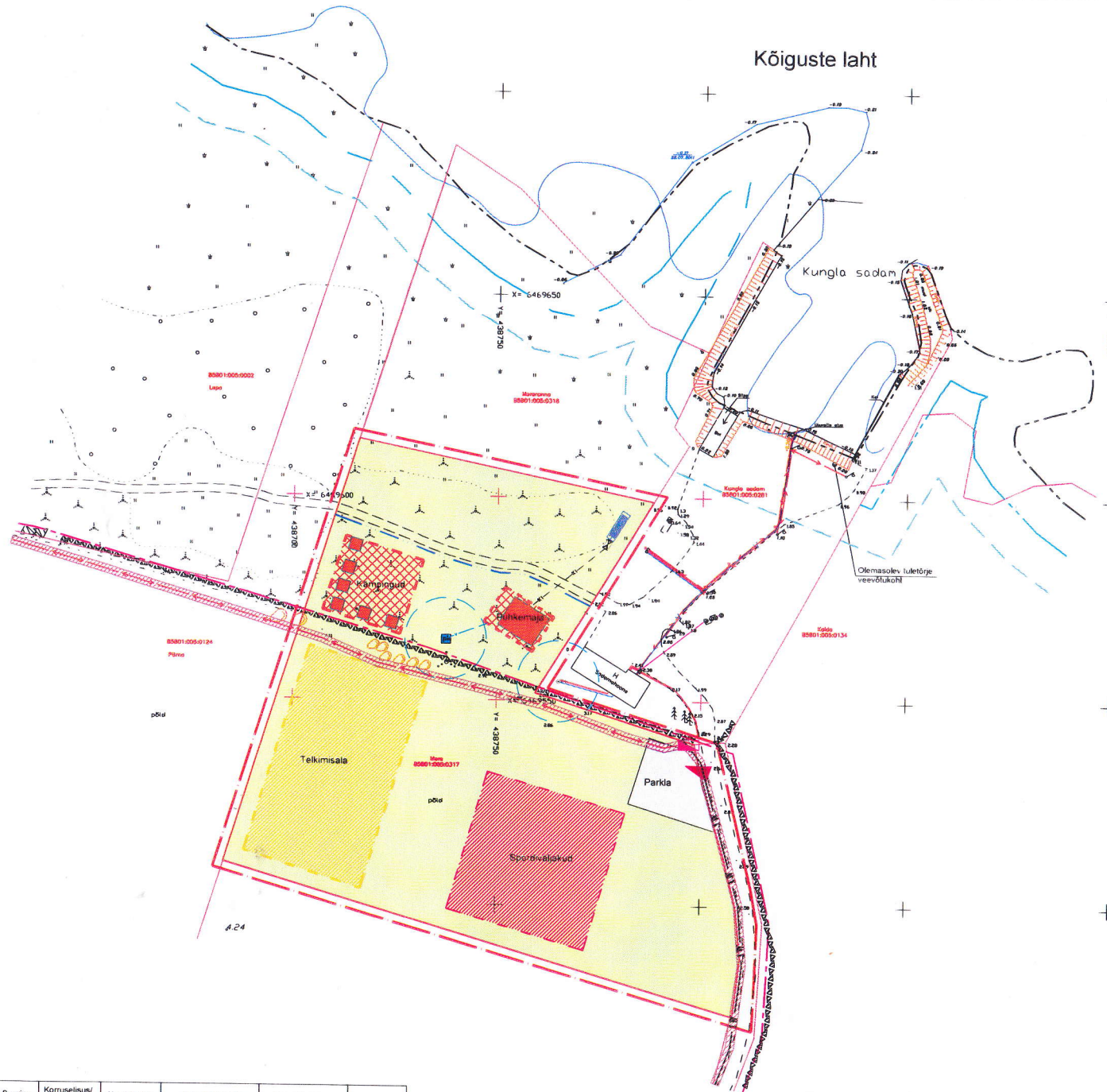
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegijale.

11. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Valjala Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Halduskohtule (Pärnu, Rüütli 19, 80010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Liilia Eensaar
Volikogu esimees

Kõiguste laht



KASUTATUD LEPPEMÄRGID:

- Planeeritava ala piir
- Kinnistute piirid
- Moodustatava krundi piir
- Katastrikaardi rannajoon
- Läänemere kallasrada 10 m
- Ranna veekaitsevöönd 20 m
- Ehituskeeluvööndi piir
- Ehituskeeluvööndi piiri vähendamise ettepanek
- Mere kinnistul
- Planeeritav parkla
- Planeeritav kergliiklustee servituut
- Planeeritav hoonestusala
- Hoonestusala paiknev võimalik hoonestus
- Olemasolev tee
- Planeeritav telkimisala
- Planeeritav sportimise ala
- Puurkaevu hooldusala 10 m
- Projekteeritav veetrass
- Planeeritav heitveetrass
- Planeeritav puurkaev
- Planeeritav liitumiskilp
- Maakaabi kaitsevöönd 1+1 m
- Juurdepääs planeeringualale
- Planeeritav septik
- Planeeritav imbväljak

SIHTOTSTARBED:

MM50 / A50

50% VÄIKEELAMUMAA
(kataster - elumumaa)
50% ÄRIMAA
(kataster - ärimaa)

MARKUSED:

1. Alusplaanina on kasutatud OÜ M.K. Konsultatsioonid topograafilist alusplaanist.
2. Koordinaadid on EEST 97 koordinaatide süsteemis, kõrgused on üle merepinna.
3. Hoonetavate katusstruktuuride piirid on määratud katastrikaardi rannajoonel, pindala on antud ligikaudselt.

OÜ M.K. Konsultatsioonid	TELLIA KALLE KUNING	DP-3	188 vt.
Kaart nr 9-2, lehek 10119			DP-14-B-3
Revisiooni nr 44-13	OBJEKT: VALJALA VÄLD, KUNGLA KÜLA, SAAREMAA MERE KINNISTU DETAILPLANEERING		Kuupäev 23.07.2014
Hooldaja: I. ROHI	ESKIS		Mõõtkava 1:500
Kontrollija: I. ROOSILEHT	JÕONIS, DETAILPLANEERINGU PÕHIOOJONIS TEHNIVÕRKKUDEGA		Leht/Lehti 1/1

Pos nr	Maaüksuse aadress	Maaüksuse planeeritud suurus m²	Suurim hoonete alune pind m²	Suurim täisehituse %	Korralduslik kõrgus (m)	Hoonete arv krundil (pühkema/kämping)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % krundil (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % krundil (katastriüksuse liikide kaupa)	Vähim tuleohutuse klass
1	Mere	10649	220	3	2 / 8,5	1/6	MM 50 / A 50	M 50 / A 50	TP 3