



## SAARE MAAKOND

### VALJALA VALLAVOLIKOGU

#### OTSUS

Valjala

31. jaanuar 2017 nr 2

#### Mere kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Mere kinnistu detailplaneering algatati Valjala Vallavalitsuse 08.10.2014.a korraldusega nr 14. Planeeringu eesmärgiks on vähendada ranna ehituskeeluvööndit ja määrata planeeritud krundile ehitusõigus ning hoonestusala koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Mere katastriüksuse sihtotstarbeks soovitakse määrata 50% ulatuses ärimaa ja 50% ulatuses maatulundusmaa. Maksimaalselt on katastriüksusele lubatud ehitada 7 hoonet (puhkemaja ja 6 kämpingut), lisaks säilitatakse 4 olemasolevat kämpingut. Lubatud suurim ehitisealune pind katastriüksusel on kuni 230 m<sup>2</sup> (sh 38 m<sup>2</sup> olemasolevad/säilitatavad kämpingud, 72 m<sup>2</sup> planeeritud puhkemaja ja 120 m<sup>2</sup> planeeritud kämpingud). Lisaks on detailplaneeringuga kavandatud parkla, võrkpalli- ja korvpalliväljak, telkimisala (koos lõkkekohaga), puurkaev-pumpla, reovee kogumismahuti, vee- ja kanalisatsioonitorustik, avaliku kasutusega eratee ja avaliku kasutusega laudtee (mõeldud juurdepääsuks kallasrajale).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Valjala valla üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringuga määratud Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatuse ning maa-ala juhtfunktsiooni osas. Valjala valla üldplaneeringus on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud paadisadama ala T4 (lubatud katastriüksuse sihtotstarbed tootmismaa, transpordimaa, maatulundusmaa, sadamate maa, üldkasutatav maa) ja elamuala E3 (lubatud katastriüksuse sihtotstarbed elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatav maa, transpordimaa, maatulundusmaa, tootmismaa, kaitselune maa). Detailplaneeringuga soovitakse muuta maa-ala sihtotstarve 50% ärimaaks ja 50% maatulundusmaaks. Kuna juhtfunktsioon T4 ei võimalda määrata katastriüksuse sihtotstarbeks ärimaad, tehakse detailplaneeringuga ettepanek arvata kogu Mere katastriüksus T4 koosseisust välja, et võimaldada puhkemaja (katastriüksuse sihtotstarbega ärimaa) rajamist kiviaiast mere poole olemasoleva hoonestuse vahele. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik selleks, et võimaldada puhkemaja rajamist kiviaiast mere poole olemasoleva hoonestuse vahele.

Puhkemaja, reovee kogumismahuti, vee- ja kanalisatsioonitoru ning avaliku kasutusega eratee ja avaliku kasutusega laudtee on planeeritud ehituskeeluvööndisse olemasolevast kiviaiast mere poole. Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Lähtuvalt LKS § 38 lg 5 p-dest 8 ja 10 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ning avalikult kasutatavale teele. Seega ei ole nimetatud tehnovõrkude ja –rajatiste ning avaliku kasutusega laudtee rajamiseks vaja ehituskeeluvööndit vähendada. Puhkemaja rajamine ehituskeeluvööndisse ei ole LKS § 38 lg 4 ja lg 5 nimetatud erandite alusel lubatud, mistõttu tehakse vastavalt LKS § 40 lg 4 p-le 2 Mere detailplaneeringuga ettepanek muuta Valjala valla üldplaneeringut Mere katastriüksusel ehituskeeluvööndi piiri osas vastavalt detailplaneeringu põhiplaani joonisele. Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada planeeritava puhkemaja ehitisealuse pinna ulatuses (12 m pikkune ja 6 m laiune ristkülikukujuline ala), mis asub minimaalselt ca 70 m kaugusel merepiirist.

Puhkemaja, mille rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, on kavandatud kiviaiast mere poole loodusliku taimestikuga alale, kus paiknevad rohumaa ja kadakad, mille alust pinda on regulaarselt hooldatud (niidetud). Kogu ala kiviaiast mereni (kaasa arvatud kavandatava puhkemaja alune ala) on kasutuses puhke- ja lõkkekohana. Kiviaiast mere pool kiviaia ja olemasoleva tee vahelisele alale on viis kämpingut, millest neli detailplaneeringu kohaselt rekonstrueeritakse ja ühe (ehituslune pind 9,5 m<sup>2</sup>) asukohta ehitatakse ca 72 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga puhke maja (hoone 60 m<sup>2</sup> ja terrass 12 m<sup>2</sup>). Samuti asub kämpingute vahel olemasolev lõkkekoht, mida detailplaneeringus ei käsitleta. Kuigi ala on mõõduka inimõju all, on esinevad kooslused oma olemusest poollooduslikud ning rikkaliku taimestikuga. Planeeringuala puhkealana kasutamine ei ole üldjoontes looduskooslusi kahjustanud.

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on ehituskeeluvööndi vähendamine, üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtfunktsiooni muutmine ja seeläbi Valjala valla üldplaneeringu muutmine vajalik, et võimaldada efektiivsemat ja mõistlikumat maakasutust valla territooriumil. Sellega luuakse uusi võimalusi maaüksuse hoonestuse aktiivsemaks ja atraktiivsemaks kasutamiseks, piirkonna arendamiseks ning turundamiseks väärtusliku vabaaja- ja puhkepiirkonnana.

Kavandatava tegevuse eesmärk on hoida korras ja kasutuses Kungla sadama territooriumiga piirnev ala ja arendada väikesadamat kui väärtust turismiobjektina, mis on valla arengukava üks prioriteete.

Detailplaneeringu koostaja on DAGOpen Arhitektuuribüroo, töö nr 14-49. Planeeringu avaliku väljapaneku ajal 29.06–27.07.2015.a ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud. Detailplaneering on saanud nõutud kooskõlastused Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioonilt ja Päästeameti Lääne-Festi Päästkeskuselt. Keskkonnaamet on oma 09.12.2016.a kirjaga nr 7-9/16/11431-4 andnud nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kungla küla Mere kinnistu detailplaneeringu alusel.

Saare maavanem on heakskiidu andnud detailplaneeringule 26.01.2017.a ning teeb ettepaneku selle kehtestamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 5

#### **Valjala Vallavolikogu otsustab:**

1. Kehtestada Valjala vallas Kungla küla Mere kinnistu detailplaneering vastavalt lisale.
2. Detailplaneeringuga muudetakse Valjala valla üldplaneeringuga määratud Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatust ning maa-ala juhtfunktsiooni Mere kinnistus osas.
3. Detailplaneeringu koostaja on DAGOpen Arhitektuuribüroo, töö nr 14-49.3.
4. Nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib vaid Valjala Vallavalitsuse poolt 06.10.2016 esitatud Mere kinnistu detailplaneeringu (DAGOpen Arhitektuuribüroo töö nr 14-49) lahendusele.
5. Avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes „Saarte Hääl“, valla infolehes „Kaja“ ja valla koduleheküljel [www.valjala.ee](http://www.valjala.ee).
6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Valjala Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
7. Otsus jõustub teatavastegemisest.



Liilia Eensaar  
volikogu esimees