



*Arhitektuur
Valjala Vallavalitsus
18. detsember 2001. a.
otsusga nr. 39*

Tegevuslitsents EE-6507

Töö nr. 00 - 13



Tellija: VALJALA VALLAVALITSUS

SAAREMAAL, VALJALA VALLAS
KUNGLA PUHKEKESKUSE
DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA GRAAFILINE OSA

PROJEKTI JUHT:

KAIE ENNO

KÄINA 2001

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- 1.1. PROJEKTI EESMÄRGID
 - 1.1.1. Projekti üldised eesmärgid
 - 1.1.2. Projekti põhieesmärgid
- 1.2. PROJEKTI TAUST
 - 2.1.1. Saaremaa saare üldisloomustus
 - 2.1.2. Valjala valla üldisloomustus
 - 2.1.3. Kungla puhkekeskuse üldisloomustus
- 1.3. ARENGU KONTEKST
 - 1.3.1. Turismi arenguvõimalused
 - 1.3.2. Transpordi infrastruktuur
 - 1.3.3. Keskkonnatingimused
- 1.4. ASUKOHA ANALÜÜS
 - 1.4.1. Asukoha kirjeldus
 - 1.4.2. Praegune kasutus
 - 1.4.3. Ühendused
 - 1.4.4. Infrastruktuur
 - 1.4.5. Merega seotud tingimused
 - 1.4.6. Keskkond
- 1.5. NÕUDED ARENDUSTEGEVUSELE
 - 1.5.1. Arendustegevuse põhiprintsiibid

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN

3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUS

- 3.1. Sihtotstarbed
- 3.2. Lubatud ehitiste arv krundil
- 3.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind
- 3.4. Ehitiste lubatud kõrgus

4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

6. EHTISTE VAHELISED KUJAD

- 6.1. Hoonete tulepüsisivusklassid
- 6.2. Tuletõrje välisveevarustus

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

- 7.1. Elektrivarustus
- 7.2. Veevarustus
- 7.3. Kanalisatsioon
- 7.4. Küte

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

11. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

JOONISED:

1. Tugiplaan	DP 1	M 1 : 1 000
2. Krundijaotusplaan	DP 2	M 1 : 1 000
3. Maakasutuse sihtotstarbed, keelualad	DP 3	M 1 : 1 500
4. Ehitusõiguse plaan	DP 4	M 1 : 1 500
5. Insener- tehniliste võrkude plaan	DP 5	M 1 : 1 500
6. Liiklusskeem	DP 6	M 1 : 1 500

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Kungla puhkekeskuse maa-ala detailplaneering on valminud Valjala Vallavalitsuse tellimusel ja selle koostas AS Keina Ehitus Projektgrupp vahemikus detsember 2000.a. kuni aprill 2001.a.

Detailplaneeringu ülesandeks oli kavandada planeeritava maa-ala arengu põhisuunad ja tagada antud piirkonna reaalselt parima võimaliku keskkonna ning selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Detailplaneering on antud maa-alal lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Geodeetilise mõõdistamistööd on Kungla puhkekeskuse maa-alal teostanud GB Geodeesiabüroo OÜ 2000.a. Tugiplaani koostamisel on kasutatud Valjala Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesannet ja kogutud informatsiooni.

Planeeringualal ega ala vahetus läheduses ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Valjala vallal puudub kehtestatud üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtiva Saare maakonna üldplaneeringuga (kehtestatud Saare maavanema korraldusega nr. 873; 27. 05. 1999. a.) ja Valjala valla planeerimis- ja ehitusmäärusega (kehtestatud vallavolikogu määrusega nr. 9, 29. 10. 1997. a.).

Töögrupp

Kungla puhkekeskuse detailplaneeringu koostamise ajal tegutses töögrupp koosseisus:

K. Enno
G. Kutsar
T. Kask
J. Mõik
A. Mõistlik
T. Maripuu
K. Kaasik
M. Saar
M. Saks

1.1. PROJEKTI EESMÄRGID

1.1.1. Projekti üldised eesmärgid on lühidalt järgmised:

- Arendada Valjala valla puhkevõimalusi ja turismi
- Arendada Valjala valla infrastruktuuri
- Arendada ja aktiveerida Valjala valla mahajäänud ja mittekasutatavaid piirkondi
- Pakkuda kohalikele elanikele ja turistidele paremat teenust valla piires
- Arendada ja aktiveerida Valjala valla majanduselu
- Kaitsta keskkonda "metsikult" puhkajate eest

1.1.2. Projekti põhieesmärgid on alljärgnevad:

- Koostada puhkeala detailplaneering
- Kindlustada kõigi Valjala valla majanduse ja turismi arenguks vajalike aspektide arvessevõtmine hetkel vähe kasutatud rannaäärse looduskauni piirkonna arendamiseks;
- Tagada detailplaneeringu tehniline ja majanduslik sobivus ning määratleda selline maakasutus, mis on kooskõlas Valjala valla majanduse arengu eesmärkidega

1.2. PROJEKTI TAUST

1.2.1. Saaremaa saare üldiseloomustus

Saaremaa on suurim Eesti Läänemere saar pikkusega 103 ja laiusega 77 km. Saar asub Balti mere idaosas ning saare pindala on 2 922 km² mis moodustab 6,5% kogu Eesti pindalast. Rannajoon on umbes 1 200 kilomeetrit pikk ja see on tugevasti liigendatud.

Saaremaa on rahvastiku tiheduse poolest suhteliselt väikese elanike arvuga piirkond (1. jaanuari 1998. a. seisuga 40202 inimest- sellest tööealised 64,5%, asustustihedus 13,8 inimest/ m² kohta) ning saare majandust mõjutab oluliselt eraldatus mandri põhilistest majanduskeskustest. Kuigi maareformi ja uute kaubanduse reeglite tõttu toimuvad põllumajanduses suured muudatused, on saarel siiski võimalus saada kasu turismist, kalandusest ja arenevast infotehnoloogiast tänu asukohale- Balti mereteede ääres paiknemisest- tulenevatele eelistele.

5 olulisemat majandusharu ja hõivatus nendes %:

1. Tööstus	19,3
2. Kaubandus	13,3
3. Ehitus	11,1
4. Põllumajandus	7,5
5. Transport	7,2

Turismi osakaal kohalikus majanduses kasvab. Turismi on välja toodud ühe prioriteedina ka Saaremaa maakonnaplaneeringus.

1.2.2. Valjala valla üldiseloostus

Valjala vald pindalaga 18 088 ha asetseb Saaremaa kaguosas, piirnedes läänest Pihlta, Põhjust Leisi ja Orissaare valdadega ning idast Laimjala vallaga.

Valjala vallas on 32 küla ja Valjala alevik, mis on ka valla administratiivne keskus. Teiste kohalike keskuste rolli täidavad Tõnija küla valla idaosas ja Sakla küla valla lõunaosas.

Vallas on olemas põhikool, lasteaed. Arstiabi pakub perearstikeskus, võimalik on saada hambaravi ja apteege teenust. Samuti on vallas võimalik osaleda klubi tegevuses, kasutada vabaõhulava, käia kinos ning külastada raamatukogu. Valjalas on olemas ka koolivõimla ja koolistaadion.

Valjala valla kogupindalast moodustavad:

- metsad 34% (6 176 ha), millest 153 ha on riigimets
- haritav maa 27% (4 953 ha)
- looduslik rohumaa 14% (2 577 ha)
- õuema 1% (215 ha)
- muu maa 23 % (4 167 ha)

Valjala vallas asub 2 maakondliku tähtsusega turismiobjekti-

- Valjala kirik, ehitatud 13 saj., on arhitektuurimälestis. Saaremaa vanim kirik, millele hiljem lisati torn. Romaanistiilis peaportaal, domikaalvõlvidega ja vanimate seinamaalingutega. Vitraažid Dolores Hofmanilt 1970 a.st. Klassitsistlik altar 1820 a. ja romaani stiilis ristimiskivi dolomiidist huvitava dekooriga.
Kirikuaia piirdemüür on arhitektuurimälestis.
Kirikuaed on ajaloomälestis.
- Valjala maalinn

Samuti asub valla territooriumil hulgaliselt muinsuskaitsealuseid vaatamisväärsusi - kivist kalmeid, kultusekive, muistsed põllud ja ohvriallikad (93). Neist mitmed jäävad planeeritava ala vahetusse lähedusse.

Rahvastik ja Majandus

Valjala vald on rahvaarvuga 1632 elanikku- neist 814 mehed ja 818 naised. (01.01.2000.a. seisuga). Elanike arv vallas suurenes 90-ndate aastate algusest kuni 1994 aastani, siis hakkas langema kuni tänaseni keskmiselt 5 inimest aastas kuni 1998 aastani, edasi on elanike arv järsult langenud. Keskmise vanus meestel on 34,43 ja naistel 41,12 aastat (kokku 37,87). Vanuselisel elab vallas kõige enam 35- 39 aastaseid täiskasvanuid ja 10-14 aastaseid lapsi. 20- 34 aastaste inimeste osakaal on teistest väiksem, see näitab, et kõrgkooli õppima asujad suunduvad vallast välja ja oma esimeses töö- ja loomeeas valda tagasi ei pöördu. Samuti näitab rännete statistika, et rohkem vallast elanikke lahkub kui valda tagasi tuleb. Iive valla piires on negatiivne ning see näitab kasvutendentsi. Kogu valla piires on suhteliselt hõre asustus- asustustihedus alalistel elanikel 1997 aastal 8,2 ja 1998 aastal 8,1 (inimest 1 m² kohta). Kohalolevatel elanikel vastavalt 8,1 ja 8,0 inimest 1 m² kohta.

Tähtis oleks säilitada rahvaarvu tase ning motiveerida noori ja haritud inimesi jääma valda neile töövõimaluste, heade elamistingimuste ja teenuste võrgu loomisega.

Tööhõive struktuur peegeldab traditsioonilist rõhuasetust primaarsektorile - st. Põllumajandus, jahindus, metsamajandus, kalandus- kus 94 valla ettevõttest tegutseb 61 (65% kogu ettevõtlusest). Kõik ettevõtted Valjala vallas on erasektori omanduses. Ettevõtete kogukäibe jaotus Valjala vallas on 53 234 tuh, EEK, s.o. maakonna kogukäibest 2,1%.

Vallas on 4 ühisettevõtet, 124 talu, 54 elanike majapidamist.

Tööealistest 890-st elanikust (Tööhõive seisuga 01.01.2000.a.) töötab 629 . Neist naisi 240 ning mehi 389. Registreeritud töötuid seisuga 01.10.2000.a. 31, registreeritud tööta tööotsijaid kuu jooksul seisuga september 2000 on 51.

Turismi osakaal kohalikus majanduses on siiani suhteliselt tagasihoidlik- maaturismi talusid on kokku 2 üksust, paralleelselt põllupidamisega tegeletakse 2 talus kodumajutusega. Kokku on võimalik pakkuda kogu valla piires vaid 56 magamiskohta (s.o. 1999 aasta seisuga SOL kogutud andmete põhjal).

Maakondliku tähtsusega on Saare maakonnaplaneeringus ära märgitud Valjala vallas asuvatest rannasadamatel- Turja sadam ning lauritest ja lautrikohtadest Kungla- kui perspektiivne paadisadam.

1.2.3. Kungla puhkekeskuse üldiseloomustus

Asukoht

Kungla puhkekeskus paikneb Saare maakonnas, Valjala valla idaosas, Kungla külas, Kõiguste lahe ääres Kunnati lahesopis. Planeeritav puhkekeskus jääb riigimaanteest (Kuressaare- Laimjala- Kuivastu) 5 km kaugusele. Kuressaarest 32 km ja Kuivastu sadamast 54 km. Juurdepääsuteed on suhteliselt kehvas olukorras kruusateed (osaliselt pinnastee). Lähim suurem asula on on Valjala alevik, mille keskusest on puhkealale 13 km. Saaremaa keskuse Kuressaareni on 32 km ja Kuivastu sadamani 54 km.

Planeeritava Kungla puhkekeskuse maa-ala on vaba maa (kompenseeritud). Lääne pool asub kinnistatud Lepiku maaüksus (omanik Leida Kalamees, kinnistu nr. 2744, katastritunnus 85801:005:0115, sihtotstarve maatulundusmaa) ja vahetult mere ääres samal küljel asub kinnistatud Keerdi maaüksus (omanik Marje Muul, kinnistu nr. 1060, katastritunnus 85801:005:0082, sihtotstarve maatulundusmaa). Ida pool asub Roostiku maaüksus (kinnistamata). Lõunast piirneb maa-ala Nurme maaüksusega (omanik Lembit Ratas, kinnistu nr. 10 914, katastritunnus 85801:005:0181-0182, sihtotstarve maatulundusmaa) ja põhjast Läänemerega (Kunnati laht).

Ajalugu

Planeeritava Kungla puhkekeskuse maa-ala on endine Roosu talu maa, mis on 18. sajandil olnud Võhksa mõisa maa, hiljem asunikukoht s.t. mõisa asundus. Kungla sadam, mis läheduses asub, on varem olnud lautrikoht ehk kalapaatide seisukoht Võhksa mõisas.

Hiljem on antud vana talukoha elamut kasutatud pidevalt elumajana. Viimane elanik talus suri 1996 aastal. Kuna pärijad maja ja tagastatavat maad ei soovinud, siis määrati maa tagastamise õigustatud subjektile maa eest kompensatsioon ja maja hõivati valla poolt kui peremeheta vara.

Olemasolev olukord

Kungla puhkekeskus on 9,25 ha suurune maa-ala Valjala vallas Kungla külas. Planeeritav maa-ala on edela-kirde suunaline pikliku kujuga maatükk. Lähiumbruses 0,5 km raadiuses on 4-5 muud eluaset.

Rannajoone pikkus planeeritava maa-ala lõikes Kunnati lahes on ca 220 meetrit.

Planeeritava ala maastik on suhteliselt lauge, ühtlase kaldega lõuna-põhja suunas. Kohati tõuseb merepinnast 7 meetri kõrgusele tasemeni paikkonna lõunaosas.

Maa-alani pääseb munitsipaaltee Kungla külatee K-3 mööda. Krundi läbivat pinnasteed kasutatakse ka naaberkinnistutele minekuks. Pinnasteed ääristavad kiviaiad ja puude rivid (Fotod 2,13).

Puhkekeskuse maa-ala lääneservas on ca 7500 m² suurune varasemalt kasutatud õueala, kus on mittekõlblik tee ja elektriliin. Õuealale jäävad lagunenud elamu ja abihooned, vana raketeta kaev, kelder ja viljapuuad. Õueümbrust ääristab tihe puusalu ida- ja põhjapoolel, õunapuuad piirneb põhjast tiheda kuuskede reaga (Fotod 3-11). Õuest avaneb kitsas vaba vaateväljasektor ida suunas Kunnati lahele.

Paikkonna läänepoolses osas kasvab suur Roosu tamm mis on 50 meetri raadiuses kaitse all (Foto 14).

Õuealast põhjasuunas jääb kasutuses olev põllumaa (Foto 12). Valdavas osas krundi idaküljel on kasutuseta heinamaa.

Krundi põhjaosas on ca 2,5 ha ulatuses tihe lehtpuumets (Foto 15), kus kasvab kohati viljapuid (ilmselt on seal asunud vana talukoht). Lehtmetsas on lopsakas alustaimestik. Läbi lehtpuumetsa rannapoolses servas kulgeb loode-kagu suunaliselt vana kiviaed (Fotod 16, 17).

Lehtpuumetsast mere poole jääb suhteliselt madal rannarohumaa ja veepiiril on tihe rannaroostik (Foto 18).

Praegusel ajal seisab puhkekeskuse maa-ala põhiliselt kasutamata. Kasutust leiab vaid väike põllulapike hoonetest mere pool, mida sissesõidutee vastas elav perekond kokkuleppel vallaga praegu kasutab aiamaana.

Võtmeküsimused

Käesoleva projekti tausta käsitlevast ülevaatest tulenevad järgmised võtmeküsimused:

- Turismi ja puhkevõimaluste arendamise tähtsuse rõhutamine Valjala valla arengukavas
- vajadus käsitleda puhkekeskuse ala kogu Saaremaa kontekstis ja näha selle võimalikke kasusid turismi ja majanduse arengule
- vajadus käsitleda planeeritavate alade arendamist kui ühte osa Valjala valla üldplaneeringust

Võimalused:

1. Talvised tegevused võiksid olla vaba aja veetmine, koolitused, seminarid. Hoones peaks olema suurem saal kultuurilisteks ja klubilisteks üritusteks (lauamängud: koroon, lauatennis). Puhkekeskus võiks olla kohalike inimeste kokkusaamise kohaks (juubelite, tähtpäevade tähistamine). Puhkekeskust peaks iseloomustama avatus s. t. seal peaks asuma perspektiivselt internetipunkt.
Kungla puhkekeskuse max arvutuslik kasutuskoormus võiks olla 35-40 inimest.
2. Kungla puhkekeskuses võiks olla terviserada, lõkkeplats, võrkpalliplats, tenniseväljak, jalgpalliväljak (minimaalmõõtmed), kiigeplats, laste mänguväljak, linnuvaatlustorn, golfiväljak, rulluisurada.
Võiksid olla kämpingud + telkimisplats, autode parkla, jalgrataste hoidla (varjualune), välilava, väliköök ja kamin.
3. Ühendus planeeritava puhkeala ja Kungla paadisadamaga (terviserada).
4. Kuna paadisadama piirkond on üks käidavamatest ujumiskohtadest, siis peetakse oluliseks säilitada elanikele juurdepääs merele. Selleks tuleks sadamasse minev tee võtta munitsipaalomandisse ja Kalda maaüksuse omanikuga leppida kokku eramaal asuva teelõigu kasutamise suhtes (isiklik kasutusvaldus valla kasuks).
5. Maa tagastamise õigustatud subjekti Kalev Kuningaga peaks pidama läbirääkimisi, et vald saaks sadama territooriumi oma valdusesse või siis see ala jääks vähemalt ühiskondlikuks kasutamiseks.
6. Tuua Noorte Meremeeste klubi kämpingud üle puhkekeskuse territooriumile.
7. Puhkekeskuse territooriumil võiks tegutseda ka erinevad seltsid- näit. Harrastuskalurite Selts.

1.3. ARENGU KONTEKST

Planeeritava ala arendamise kontekstis mängivad põhiliselt kaasa järgmised tegurid:

- Turusituatsioon ja investeerimisvõimalused
- Turismi arengu potentsiaal
- Keskkonna tingimused

1.3.1. Turismi arenguvõimalused

Turismi arengu kiirenemine riigi majanduses on märkimisväärne. Eesti turismimajandus on seni küllaltki tagasihoidlik. Praegusel hetkel on Eesti turismimajanduse peamiseks nõrkuseks reklaami puudumine ning külastajate vastuvõtmisel neile pakutavate teenuste ja meelelahutuste madal tase. Eesti turismis on teravalt esile kerkinud hooajalisuse probleemid, mis on tingitud asjaolust, et (Tallinn ja Tartu välja arvatud) enamus turismiatraktsioone on otseselt seotud looduskeskkonnaga.

Rõhuasetus peaks olema järgmiste turismiturgude edaspidisele arendamisele:

- Vahetuspuhkekeskus Soomes asuva Pirkkala vallaga
- Eri liiki tegevused ja huvipuhkused, mille hulka kuuluvad jalgsimatkad, kalastamine, ulukite jaht, loodusturism, golfimäng, terviseturism, talvesport ja mereturism (eelkõige paikkonna avatus kohalikele puhkajatele)
- Lühikesed puhkuseraisid organiseeritud gruppidele või üksikreisijatele
- Konverentsid, lähetusturism
- Puhkused mererannas
- Noorteturism

Erilaadsete tegevustega seotud turismil, huvipuhkustel, samuti eriliste sündmustega seotud puhkustel on küllaltki suured arenguvõimalused, sest keskkond on puhas ja olemas on tugevad ajaloo- ja kultuuritraditsioonid. Rahvusvaheliste lühipuhkuse veetmine saab arvatavasti ka tulevikus olema keskendunud Tallinna ning laiaulatusliku konverentsiturismi võimalusi hinnatakse küllaltki väikesteks. Mererannas veedetud potentsiaalsete puhkuste arv sõltub uue infrastruktuuri tingimustest, sealhulgas kuurortide paigutusest, majutusvõimalustest, lähedalasuvatest huviväärsustest ja veespordiga tegelemise võimalustest ning see saab tulevikus teenindama peamiselt siseturgu.

Hetkeolukord

Kuussaare Turismiinfopunkti hinnangul külastab Saaremaad kuni 250 000 turisti aastas. Valjala vallas asub 2 tähtsamat turismiobjekti: kirik ja maalinn. Samuti asub mitmeid väiksemaid muinsuskaitsealuseid objekte nagu kivikalmeid, kultusekive, muistsed põllud ja ohvriallikad (85). Turismiobjektid ja nende ühendteede kaart tuleks kindlasti koostada Valjala valla üldplaneeringu käigus.

1999.a. Valjala kiriku külalisteraamatu andmetel külastas kirikut 1998 a. 01.01.-01.10. kokku 10 865 turisti. 32 % registreerinud külastajatest olid eestlased, 28 % lätlased ja kolmandana 20 % soomlased. Edasi tulevad saksa, belgia, rootsi, poola, leedu ja USA turistid ning oluliselt väheneb teiste välisriikide külastajate arv. See näitab, et võrreldes eesti külastajatega on välismaa külastajate arv suurem kuid üldjuhul on eestlastest turistide peatumisaeg pikem. Kuude lõikes on kõige aktiivsemalt külastatav aeg juuni-juuli.

Eesti Turismiameti hinnangutel moodustab Saaremaa külastatavus 10-15 % kogu Eesti külastatavusest ning on täheldatud, et saari külastatavate turistide arv kasvab pidevalt. Põhiliseks probleemiks on turismimajanduse hooajalisus, millega kaasneb turistide majutusvõimaluste nappus suvel ja madal nõudlus majutuskohtade järele ülejäänud aasta vältel.

Atesteeritud majutuskohti on vallas 2:

- Lause puhketalu Jursi külas (omanik Mihkel Smeljanski, kohti 15)
- Valjala pastoraadi oömaja Valjala alevikus (omanik EELK Valjala Martini kogodus, kohti 10).

Söögikohad vallas, kus suvel saab sooja sööki, puuduvad. Pakutakse kiirtoitu Vanco baaris- hamburgerid, friikartulid jms. Lähim toitlustuskoht asub Kaali järve ääres ca 15 km kaugusel- Kaali trahter.

1.3.2. Transpordi infrastruktuur

Hea transpordiühendus on arengu põhjanevaks tingimuseks. Turismi arendamise võimalused on transpordi infrastruktuuri mahust otseses sõltuvuses.

Praamid

Saaremaa ühendus mandriga üle Muhu e. Suure väina sõltub Virtsu- Kuivastu praamiühendusest. Eesti iseseisvumisest saadik on kasvanud nii sise- kui väliturismi maht ja seega on vaja kaasaegseks muuta nii teenuste osutamist kui ka varustust. Märkida tuleb praamiühenduse ebapiisavat mahtu suvekuudel ja tipptundidel, kuid sõiduaja lühiduse tõttu ei ole see suureks probleemiks.

Suvekuude praamiühendus Saaremaa-Hiiumaa liinil (1999.a.-st Triigi- Sõru) on sisse seatud alates 1989.a.-st. 1997.a. statistika järgi veeti sellel liinil üle väina 3200 autot aastas. 19% reisijaist olid välituristid ja 83% reise olid turismiga seotud. See laevaliin on turismi arendamise seisukohalt eriti kasulik ja demonstreerib koostöövõimalusi saarte ühiseks turustamiseks.

Momendil toimub Triigi-Sõru liinil kaks reisi päevas kummastki sadamast.

Lennuihendus

Saaremaal on olemas järgmised lennuväljad: Kuressaare, Aste, Kogula, Papisaare, Sääre ja Ruhnu. Kõik nad on rajatud Nõukogude ajal teatavatel sõjalistel kaalutlustel.

Kuressaare lennuväli on avatud rahvusvaheliseks lennuliikluseks. Saare maakonna-planeering näeb ette ka Aste ja/või Kogula lennuväljade (lennuradade) säilitamist väikelennukite, lennutranspordi ja eralennunduse tarbeks.

Bussiühendus

Kungla puhkekeskusega ei ole statsionaarset bussiühendust. 900 m kaugusel asuva endise mõisa õue sõidab hommikul vallakeksusesse minnes ja päeval sealt tülles valla buss. See on aastaringne bussiring mis sõidab teisipäeviti ja toob Sakla ja Tõnija piirkonna elanikud hommikul kella 9-st valjalasse ja kell 11 sõidab tagasi. Hommikul kasutavad seda bussi ka õpilased. Öhtul sõidab sama Kungla mõisa õueni välja ka õpilasliini buss ning sõidab sealt tagasi Valjalasse. Valjalast on võimalik edasi bussiliiklusega sõita igapäevaselt nii Kuressaarde kui Tallinnasse.

Olemasolevad teed

Valjala valla teedevõrk koosneb tolmuvaaba kattega ja katteta teedest. Peamised asulad on omavahel ühendatud kruuskattega teedega, mis on praeguse liikluse tihedust arvestades valdavalt küllaltki heas korras. Teekatte kvaliteet peegeldab arvatavasti suhteliselt vähest sõidetavust.

Valla territooriumil on palju asfaltteerimata teid. Need teed ühendavad väikeseid külasid ning vajaksid kasvavat liikluse tihedust arvestades tolmuvaabaks muutmist. Plaanis on kõik vallateed üle vaadata ja määrata tee maa-ala laiused.

Suunaviidad teedel on lihtsad ja võivad saare külastajate jaoks osutada kohati segaseks. Selleks et muuta turistide jaoks liikumine saarel lihtsamaks, oleks soovitatav muuta märgistus selgemaks.

Arvestades käesoleva hetke suhteliselt väikest liiklustihedust ja –mahtu üldiselt on vähe tõenäoline, et olemasolev Valjala valla sõiduteede võrk võiks saada planeeritavate alade piirkonna arendamisel piiravaks teguriks. Turismi üldist edendamise eesmärki silmas pidades tuleks siiski parandada põhimaanteelt juurdepääsuteid märgatavalt paremaks, parandada märgistust ja teostada remonttõid.

1.3.3. Keskkonnatingimused

Käsitleva ala asub looduslike tingimuste alusel (geoloogiline ehitus, rannavõõndi dünaamika, hüdrogeoloogilised iseärasused jms.) III piirkonnas- Saaremaa lõunarannik- Kübassaarest Loodeninani.

Keskkonnaseisundit kogu valla territooriumil võiks lugeda üldiselt rahuldavaks. Ei ole suuri tööstus- ja majanduskomplekse, kus oleks kõrget reostuskoormust, samuti ei toimu enam põldudel üleväetamist.

Jäätmete emissioon õhku on minimaalne, kuna kivisõe baasil töötavad vaid mõned Valjala aleviku eramajade lokaalsed katlamajad. Valjala valla territooriumil rohkem kivisõekatlamaju ei ole.

Prügilad asuvad põhjavee kaitstuse suhtes keskmiselt, nõrgalt või kaitsemata aladel. Reostuse kandumist lähedalolevatesse kaevudesse ei ole täheldatud. Valjala prügilad pindalaga 1,0 ha on hüdrogeoloogilised uuringud teostamata.

Eesmärgiks tuleks seada kogu valla territooriumil säästliku arengu põhimõtted. On jõutud järeldusele, et Kungla puhkekeskuse piirkond (Kungla paadisadam) suudab taluda arendamist ja suuremaid turismiga seotud tegevusi, tingimusel, et selle arendusprojekti mõju keskkonnale kontrollitakse. Projektiga määratud arendustööd peavad vastama praegusele keskkonna-alasele seadusandlusele.

Olemasolev olukord

Lähim tööstuskompleks oli Maadevahe bituumenibaas (kaugus ca 2,2 km), mis ei ole enam kasutusel. Praegu käivad seal likvideerimistööd. Aktiivse tegutsemise ajal oli seal pidevalt lekkeid ja reostus ulatus kõrvalolevasse Maadevahe jõkke, mis suubub Kunnati lahte. Olemasolevatest tööstustest asub Tõnijal (ca 5 km kaugusel) nahaparkimise töökoda.

Umbes 2,5 km kaugusel asub endine Kallemäe sõjaväeosa, kus oli raketibaas.

Kunglas tööstuskomplekse läheduses otseselt ei ole. Lähedusse jäävad nii aiandustalu kui ka loomakasvatusele spetsialiseerunud talu. Samuti on läheduses Kungla sadam, kust harrastuskalurid (1985. a. oli neid 25-30) merele lähevad. Viimasel ajal on seal käijaid vähemaks jäänud eelkõige maa omandisuhete tõttu (tagastamisele kuuluv maa).

Loomastik ja taimestik- kaitse all on Roosu tamm- kaitse alla võetud Looduskaitse Valitsuse juhataja käskkirjaga nr. 25, 17.03.1959.a. Kasvab Kungla külas Roosu talu juures. Puu asub kiviaedade nurga, hooldatud puisniidu ja põllu piiril. Jääb 350 m kaugusele Kõiguste lahest.

Mõõtmed: übermõõt 4,20 m
 Kõrgus 19 m
 Võra algus 5 m
 Võra läbimõõt 15 m

Kaitserežiim: keelatud on nende puude raiumine, võra, tüve ja juurestiku rikkumine või kahjustamine.

Kaitsetsoonis raadiusega 50 m on keelatud: ehitiste püstitamine, kommunikatsioonide ehitamine, tarastamine v.a. looduspärased kaitsetarad kariloomade vastu, prahistamine ja risustamine, mürgkemikaalide ja herbitsiide kasutamine, maaharimine võra projektsiooni ulatuses.

Võtmeküsimused

Käesolevas peatükis käsitletud arenduskontekstist tuleks põhimomentidena, mida puhkepiirkonna planeerimisel peab arvestama, esile tõsta järgmist:

- Vajadus kaaluda uusi lähenemisi arendustegevusele, näit. avaliku/erasektori partnerlussuhete loomine
- Omavalitsuse ja maavalitsuse käsutuses olevate puhkealade arendamiseks vajalike vahendite piiratus
- Vajadus soodustada eriilmeliste turismirajatiste ja –atraktsioonide arendamist

- Ühendusteede olukorra parandamine
- Puhkeala lülitamine laiemasse üle Saaremaalisse puhkekohtade võrku
- Puhkeala funktsionaalne ühendamine arendatava Kungla paadisadamaga (ka reklaamimisel)
- Keskkonnamõjude hindamise arvessevõtmine
- Ranna- ja kaldakaitse seaduse arvessevõtmine

1.4. ASUKOHA ANALÜÜS

1.4.1. Asukoha kirjeldus

Projektiga arendatav piirkond asub Valjala vallas, lähim suurim alevik on Valjala. Vahetult piirnev maa-ala idast Keerdi ja Lepiku talu maadega, läänest vaba maaga, põhjast Kunnati lahega ja lõunast Nurme maaüksusega. Praegust olukorda kajastab tugiplaani joonis DP1.

Seda piirkonda iseloomustavad järgmised komponendid:

- Kruusa- ja pinnaseteed
- Praeguseks kasutuseta silohoidlad
- Kiviaiad
- Eri liiki puude ja põõsaste kasvuribad, mis ääristavad kiviaedasid
- Õueala
- Vana viljapuuaid
- Metsistunud viljapuude ja metsapuude ala
- Suurte kuuskede rida
- Roosu tamm
- Põllumaa
- Heinamaa
- Lehtpuu mets
- Pillirooga kaetud ala

Planeeritava ala suurus on 93 130 m²

1.4.2. Praegune kasutus

Kasutusala on järgmised:

- Pinnastee (kasutatakse Roos, Lepiku ja Keerdi talu maadele juurdepääsuks)
- Põllumaa
- Heinamaa

1.4.3. Ühendusteel

Kungla puhkekeskuse juurde mineva munitsipaaltee (Kungla külatee K-3) tee laius on äärmiselt kitsas- ca 4 meetrit. Maa-ala laius planeeritavalt 10 m.. Kindlasti puhkekeskuse ja Kungla sadama intensiivsema kasutuselevõttuga tee koormus suureneb. Sellega seoses tuleks eraldi koostada projekt antud teedevõrgu olukorrast ja vajaminevatest parandustöödest. Soovitavalt tuleks antud teelõike laiendada. Kindlasti tuleks korrastada teelõik Kungla mõisa õuest Kungla puhkekeskuseni, mis kohati on vaid kitsas pinnasteel ja muutub märgadel aasta-aegadel raskesti läbitavaks. Eriti raske kitsaste teelõikude tõttu kasutada antud teid kaasaegsetel bussidel. Selletõttu on soovitatav teatud maapikkuse tagant planeerida teedele nn. "möödasõidu sahtlid". Kogu teed laiendama hakata on ilmselt liiga kulukas. Juurdepääsuteel muuta tolmuwabaks

1.4.4. Infrastruktuur

Planeeritaval maa-alal puudub nii vee- kui ka kanalisatsioonisüsteem. Hoonestuse planeerimisel on vajalik ette näha ka uue puurkaevu asukoht ja puhastusseadme paigaldamine. Krundini on olemas elektriõhuliin.

1.4.5. Merega seotud tingimused

Meri Kunnati lahes on suhteliselt madal- Variku ja Kunnati saarteni on 0,8-1,6 m. Kuna planeeritava ala piires on rannajoon kaetud pillirooga, on rand antud alal raskesti kasutatav. Üleujutatav ala on kohati kuni metsa piirini.

1.4.6. Keskkond

Puhkeala arendamine peab olema kooskõlas säästliku arengu põhimõtetega ja keskkonnamõjusid tuleb vähendada miinimumini.

Ehitus- ja kasutustihedus tõusuga kaasnevaid keskkonna tingimusi käsitletakse eraldi vastavalt lõpplahenduses koostatud strateegiliste keskkonnamõjutuste hindamisele.

1.5. NÕUDED ARENDUSTEGEVUSELE

1.5.1. Arendustegevuse põhiprintsiibid

Kungla puhkekeskuse maa-ala planeerimisel tuleb arvestada mitmeid faktoreid. Kokkuvõtlikult on need järgmised:

- Minimeerida negatiivset keskkonnamõju ja kaitsta maa-ala piiril kasvavat looduskaitse alust objekti- Roosu tamme (kaitse alla võetud Looduskaitsevalitsuse juhataja käskkirjaga nr. 25, 17.03.1959.a.).
- Maa-ala parimat funktsionaalset ja visuaalset kasutamist
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada arendustegevuse võimalikku sotsiaalmajanduslikku mõju
- Planeering tuleb koostada vastavalt Eesti planeerimis- ja ehitusseadusele

Puhkeala arendamiseks vajalikud põhilised tsoneeringud (vt. Funktsionaalse tsoneerimise kaart):

- Parkimisvõimalused
- Erinevat tüüpi majutusvõimalused
- Teenindushoone
- Objektid loodushuvilistele
- Objektid vabaõhuürituste läbiviimiseks
- Spordi- ja puhkeväljakud
- Laagriplats

Eelpooltoodud turismi- ja kasutuspotentsiaali analüüsi tulemuste põhjal võib öelda, et puhkeala arendamisel võiks sobivaks pidada järgmiste hoonete ja rajatiste ehitamist:

- Peahoone
- Kämpingud
- Telkimisplats (noortelaagrite pidamiseks)
- Linnuvaatlustorn
- Lastemänguväljak
- Kiigeplats
- Golfväljak
- Rulluisurada
- Jalgpalliväljak (minimaalmõõtmed)
- Tenniseväljak
- Võrkpalliplats (rannavolle)
- Terviserada
- Lõkkeplats
- Autode ja busside parkla
- Jalgrataste hoidla (varjualune)

- Vällilava
- Välliköök
- Öuekamin

Puhkeala on kauni looduse keskel hajaasustusega alal ning peaks välja nägema looduslik. Arendusprojektiga planeeritud rajatiste tihedus ja iseloom peaksid sobima ümbritseva loodusega. Samal ajal tuleb tagada minimaalne kahjulik mõju keskkonnale. Puhkeala tuleks luua eelkõige kohalike elanike puhkamis- ja vabaajavõimaluste laiendamise tarbeks.

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN

Planeeritav Kungla puhkekeskuse 93 130 m²maa-ala on vaba maa (kompenseeritud). Lääne pool asub kinnistatud Lepiku maaüksus (omanik Leida Kalamees, kinnistu nr. 2744, katastritunnus 85801:005:0115, sihtotstarve maatulundusmaa) vt. Lisa-2 ja vahetult mere ääres samal küljel asub kinnistatud Keerdi maaüksus (omanik Marje Muul, kinnistu nr. 1060, katastritunnus 85801:005:0082, sihtotstarve maatulundusmaa) vt. Lisa-3. Ida pool asub enampakkumisega erastatud kinnistamata Roostiku maaüksus. Lõunast piirneb maa-ala Nurme maaüksusega (omanik Lembit Ratas, kinnistu nr. 10 914, katastriüksuse nr. 85801:005:0181-0182) ja põhjast Läänemerega (Kunnati laht).

Geodeetilise plaani on koostanud GB Geodeesiabüroo AS, mõõdistaja R. Altosaar, mõõdistamise aeg 22.11.2000.a.

Planeeritav maa-ala on vähese hoonestusega (vt. Tugiplaan DP 1).

Käesoleva detailplaneeringu käigus toimub maa-ala funktsionaalne tsoneerimine vastavalt Valjala Vallavalitsuse lähteülesandele, planeeringuprotsessi käigus saavutatud kokkulepetele ja lähtudes olemasolevast looduslikust olukorrast.

Maa-ala taotletakse munitsipaalomandisse.

3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeritaval kinnistul täiendatakse olemasolevat hoonestust vastavalt detailplaneeringu lähteülesandes eeldatud vajadustele

Olemasolev hoonestus (kuulub lammutamisele):

- Lagunenud elamu
- Lagunenud abihoone

Planeeritav hoonestus:

- Teenindushoone
- Vabaõhulava
- Kämpingud
- Linnuvaatlustorn

Planeeritud on sõiduautode parklad, karavanautode parkimiskohad, busside parkla ja jalgrataste parkla; telkimisala koos lõkkeplatsiga, palliplatsid-mänguväljakud, välliköök, lipuväljak. Ehitusala on antud vastavalt lahendusele. Ehitusalale on antud ehitusõigus (vt. Ehitusõiguse plaan DP4).

3.1. Sihtotstarbed

Planeeritava maaüksuse sihtotstarve määratakse antud detailplaneeringuga lähtudes Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a. määrusest nr. 36 kinnitatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste" muutmise Vabariigi Valitsuse 29. aprill 1996.a. määrusest nr. 120, maa-ala sihtotstarbeks on planeeritud ühiskondlike hoonete maa (Üh)- kasumit mittetaotletavate sotsiaalsfääriasutuste ja valitsusasutuste alune ning nende teenindamiseks vajalik maa.

Krundi kasutamise sihtotstarbeks on:

- **Üh= 100 %-** sotsiaalmaa alajaotusega ühiskondlike hoonete maa 0050
= kultuuri- ja spordiasutuste maa

Põhiotstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

3.2. Lubatud ehitiste arv krundil

Lubatud ehitiste arv krundil on vastavalt lahendusele reguleeritud igal ehitusalal eraldi vastavalt asukohale ja hoonestuse iseloomule. Lammutamisele kuuluvad antud planeerimisalal olemasolevad lagunened hooned.

3.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind

Ehitiste lubatud suurim suletud netopind kruntidel on määratud igal ehitusalal eraldi (vt. Ehitusõiguse plaan DP4) ehitusõiguse tabelis ehitusaluse pinnana.

3.4. Ehitiste lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus. Määratud on maksimaalne lubatud kõrgus (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast). Planeeringuga määratud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus olemasolevast maapinnast) on antud sõltuvalt olemasolevast hoonestusest, nende asetusest ja kaugustest. Hoonete kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimisnormidega EPN 10.1. p.4.1., p.4.2. ja p.4.3. nõuetega.

Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud joonisel DP4.

4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala haarab osaliselt ka üldkasutatavaid teid. Planeeritavat maa-alani kulgeb Kungla Külatee K-3, mille teemaa laiuseks on planeeritud 10 m. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 – 50 meetrit. Maantee on kahe-suunalise liiklusega, kruusakattega. Antud planeeringuala lõigul on maantee kaitsevööndiks jäetud 50 meetrit.

Planeeritavale alale on projekteeritud parklakohti nii autodele, bussidele kui ka jalgratastele. Põhiteed rajatakse kruusakattega. Nõrgale pinnasele jalgratastega ja jalgsi liikluseks on planeeritud tihendatud alusel kivikattega teed millel sobib sõita ka rulluisukudega.

Kuna antud planeeritavale Kungla puhkekeskuse maa-alale ei ole juurdepääsu vallateelt, on olemasolevale juurdepääsuteele, mis jääb Nurme maaüksuse territooriumile, nähtud ette servituudi vajadus.

Liikluskorraldus on eraldi käsitletud **joonisel DP6**.

Parklas peab olema eraldi spetsiaalselt tähistatud parkimiskoht invasõidukitele.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritav maa-ala on kaetud osaliselt miljöõ seisukohalt olulise kõrghaljastusega. Antud planeerimisprojekt näeb ette põhilise haljastuse säilimise. On ette nähtud vaid osaliselt võsa harvendamine. Suured puud säilitatakse. Lipuväljakule nähakse ette ka madalakasvuliste hekkide rajamine. Rajatava teenindushoone ette nähakse ette kiviktaimla rajamise koht. Kõik muruplatsid korrastatakse. Olemasolevad viljapuude võrad korrastatakse, vanad viljapuud asendatakse uutega. Samuti istutatakse tühjadesse kohtadesse viljapuuaias juurde uued viljapuud- ning põõsad.

Rajatav lipuväljak on planeeritud ilmakaarte suunaline. Põhiilmakaare "kiired" on planeeritud punase kivikattega, teised kollase-või pruuni (halli) kivikattega. Lipuväljakule on planeeritud ka laste mänguväljakute asukohad.

Kogu alal tuleks tagada vajalik valgustatus mis lahendatakse vastava projekti käigus.

6. EHITISTE VAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus".

6.1. Hoonete tulepüsivusklassid

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemal, kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseptsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nendevaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevaheliste minimaalsetele tuleohutuskujadele.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus".

Joonisel DP3 antud ehitusala piirid kehtivad tuldkaartvate hoonete rajamisel. Tuld takistavate ja tulepüsivate hoonete rajamisel tuleb ehitusala suurendada vastavuses EPN 10.1.-le.

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada hoonete ja maapealsete rajatiste püstitamist on tähistatud ehituskeelualadena.

Ehituskeelualad on määratud lähtudes:

- Kaugusest krundi piirideni (arvestades, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks)

Lubatud tulepüsivusklassid TP2 ja TP3 (joonis DP4).

Ehituskeelualale võib projekti ja ehitusloa (või Valjala Vallavalitsuse kirjalikul nõusolekul) alusel paigutada kuni 12 m² ajutisi ehitisi ja muid objekte, millel puudub suletud pind.

6.2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrje välisveevarustus tuleb üldjuhul rajada kõikidele hoonestatud kinnistutele. Veevõtukoht tuleb ette valmistada vastavalt nõuetele ja tähistada vastava märgistusega. Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonete veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve projekti läbivaatamise käigus.

Kinnistu hooned ja tuleohtlikud rajatised peavad paiknema statsionaarsest veevõtukohtast kaugusel, mille puhul saab tulekustutusmeeskond antud objekti kustutus töödeks rakendada oma tuletõrje- ja päästevahendeid, st. luua operatiivset voolikusüsteemi või muul viisil tuua kustutusvesi objektini.

Välisveevarustus peab tõrgeteta tagama ehitise kustutamiseks vajaliku veekoguse ettenähtud aja jooksul.

Tulekustutusmeeskonna kustutusseadme varustamine veega võib toimuda:

- Asula veevõrgust
- Lokaalsetest tuletõrjevee mahutitest
- Looduslikust veekogust

Lokaalne (isoleeritud) tuletõrjevee süsteem luuakse ehitistele, kus puudub võimalus kasutada asula veevõrku. Veemahutid võib asendada nõuete kohaselt ettevalmistatud veevõtukohtaga looduslikust veekogust.

Täiendavalt tuleks hoonete vahetusse lähedusse paigaldada lokaalsed veemahutid - 2 mahutit kumbki mahuga 25 m³ (TP2 ja TP3 hoonetest vähemalt 30 meetrit).

Tuletõrjeveevarustuse süsteemis tehnilise või loodusliku vee kasutamise puhul tuleb arvestada selle võimaliku korrosiivsusega ja hõljumiga. Vesi ei tohi olla bioloogiliselt ega keemiliselt saastatud, ega sisalda põlevvedelike jääke. Kasutatava vee maksimaalne temperatuur võib olla +40 °.

Antud ala hoonestus on planeeritud küll looduslikust veekogust 200 m kaugusele, kuid ligipääs antud alalt on mittesõidetava pinnase tõttu puudulik ning puudub ka võimalus kasutada asula veevõrku - on planeeritud krundile teenindusmajast 40 m ja kämpingutest 100 m kaugusele 2 statsionaarsed tuletõrje veemahutid kumbki mahuga 30 m² (vt. Joonis Krundijaotusplaan DP2). Asukoht on mahutitele valitud nii, et oleks võimalik neid täita krundil asuvast veesüsteemist (väliköögi juures asuv veetrass), päästeautoga juurdepääs oleks tagatud ning oleks piisavalt lähedal kogu hoonestusel.

Puhkemaja eest jalgpalliväljakuni kulgev kergliiklustee tuleb rajada nii, et see oleks sõidetav päästeautodega - spetsiaalse paksusega kivikate (ligipääsuks kämpingmajade juurde), päästeautode ringipööramiseks tuleb kasutada jalgpalliväljakut, mis rajatakse spetsiaalse tugevdatud aluspinnasega.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Saaremaa Päästeteenistusega.

8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tingimustele.

Tugiplaanil DP1 tähistatakse planeeritavale maa- alale jäävad olemasolevad tehnovõrgud (elektriõhuliini postid), insener- tehniliste võrkude plaanile DP5 on märgitud ka planeeritavad tehnovõrgud ja maakasutuse sihtotstarvete, keelualade plaanile DP4 on märgitud olemasolevate trasside asukohad koos kaitsekoridoridega. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad tulevastele kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

7.1. Elektrivarustus

Planeeritaval maa- alal elektrivarustus on olemas krundini ulatava elektriõhuliini kaudu. Elektriõhuliin on vananenud ja vajab väljavahetamist. Prognoositav elektritarbimine puhkealal on 63 Amprit (sinna sisse arvestatud ka elektrisauna ja iseteenindava köögi elektripliidid ning elektri boiler vee soendamiseks, välisvalgustus jms.). Selleks pöörduda liini valdaja Eesti Energia AS Saarte Elektri poole, kes väljastab tehnilised tingimused projekteerimiseks või projekteerib ja teostab tööd ise. Puhkealale elektrivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavalt võrgu valdaja poolt täiendavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Välisvalgustus tuleb planeeritaval maa- alal paigaldada kaabelliinidega.

7.2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks.

Maa-alal on olemas salvkaev. Teenindushoone rajamisega vajalik rajada ka puurkaev-pumbamaja mille asukoht ära toodud ka olemasolevas planeerimislahenduses. Salvkaev puhastatakse, rajatakse rakked ja eksponeeritakse (väga ilus paekividest laotud kaev). Salvkaevu vett võimalik kasutada suviseks tarbimiseks näit. käte pesemiseks.

Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 10 m.

7.3. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon antud maa-alal puudub. Puhkeala teenindushoone rajamise korral vajalik rajada kanalisatsioonisüsteem ja ühendada see puhastusseadmega.

Puhasti võiks olla pinnasepuhasti (imbdrenaaž), kuna reovee hulk on väga muutuv ning põhiline reoveekogus tuleb suvekuudel. Talvel praktiliselt reovett ei teki. Imbdrenaažiga puhastatakse reovesi pinnasfiltris, kogutakse drenaažiga kokku ja juhitakse veekogusse. Nõrgalt kaitstud põhjavee alal võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett. Suubla on reostusele vähetundlik. Merre juhtimisel peab kuni 100 IE reostuskoormusega heitvee puhastama vähemalt mehhaaniliselt BHT osas $\geq 20\%$, heljum $\geq 50\%$.

7.4. Kütte

Kuna puhkeala teenindushoonet planeeritakse kasutada aastaringselt oleks otstarbekas seal kohe projekteerida vedel- või tahkekütte oma katlamaja baasil. Kämpingud elektrikütel (vajadusel) või ilma küteta ainult suviseks kasutuseks.

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Antud detailplaneeringu käigus koostatakse ka keskkonnamõjude üldisem analüüsköide 2.

Puurkaevul sanitaartsoon on 10 m- ühe kinnisasja vajaduseks, alla 10m³/ööp.

Kallasraja laius **laevatataval veekogul on 10 m.**

Veekaitsevööndi laius 20 m.

Kalda ulatus ja ehituskeeluvöönd 200 m.

Põhjaveehaarde valdaja on kohustatud:

1. pidama veearestust(veemõõtja)
 2. 1x aastas tellima täiskeemilise analüüsi ja mõõtma veepegli sügavuse kaevus
 3. mikrobioloogilise analüüsi sagedus sõltub tarbijate hulgast(vee standard)
- ühisveevarustusse kaevud peavad olema varustatud proovivõtukraani ja veemõõtjaga

Sorteeritud jäätmete jaoks paigutatakse konteinerid. Sorteerimist vajavad jäätmed:

- orgaanilised jäätmed
- plastmass
- klaas
- mineraalsed mitteohtlikud jäätmed

Ehitusprojektid alal tuleb kooskõlastada Saaremaa Keskkonnateenistusega.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Kohustuslik harjasuund, lähtuvalt olemasolevast olukorrast
- Hoonete fassaadilahenduses kasutada puitu
- Katusekatteks soovitavalt katusekivid
- Piiretena kasutada maakivimüüritist
- Soovituslik katusekalle

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad Asjaõigusseaduse § 188 sätted liiniservituutide kohta.

Planeeritavale maa-alale juurdepääs toimub krundiomanike vahel sõlmitud kokkuleppe alusel vastavalt Asjaõigusseaduse § 156 või teeservituudi seadmisega servituudilepingu alusel, kus on kindlaks määratud servituudi kasutamise tingimused, hooldamine, kasutamise aeg ja tasu. Reaalservituut kantakse kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust vastavalt seadusele.

11. MUUD SEADUSTEST TULENEVAD KITSENDUSED

- Tehnovõrkude- ja rajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
- Hoonete ja mahuliste rajatiste ehitamine või nende ümberehitamine naaberkinnistutel on reguleeritud tingimustega, mis tulenevad projekteerimisnormidest EPN 10.1.
- Antud planeeringualal kehtib Asjaõigusseaduse § 160 kaldaomaniku õiguste kitsendamise ja Veeseaduse § 10 ja Asjaõigusseaduse § 161 sätted kallasraja kasutamise kohta.
- Ranna ja kalda kasutamise kitsendused hajaasustuses vastavalt Ranna ja kalda kaitse seaduse § 9.

Koostas:



Kaie Enno
Arhitekt- planeerija