



Tegevuslitsents EE-6507

Töö nr. 00 - 12

Kirjutatud
Valjala Vallavalitsus
18. det. 2001. a
etnurga nr. 44

Tellija: VALJALA VALLAVALITSUS

SAAREMAAL, VALJALA VALLAS

LAEVNINA PUHKEKOHA

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
 - 1.2.1. Saaremaa saare üldiseloostus
 - 1.2.2. Valjala valla üldiseloostus
 - 1.2.3. Laevnina puhkekoja üldiseloostus
- 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. Ühendusteed
 - 1.4.4. Infrastruktuur
 - 1.4.5. Merega seotud tingimused
 - 1.4.6. Keskkond
- 1.5. NÕUDED ARENDUSTEGEVUSELE
 - 1.5.1. Arendustegevuse põhiprintsiibid
 - 1.5.2. Nõuded sinilipu rannale

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. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

6. EHITISTE VAHELISED KUJAD

- 6.1. Hoonete tulepüsivusklassid
- 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 EHITISTELE

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

11. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

12. I EHITUSJÄRJESKORRAS TEOSTATAVAD TÖÖD

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 : 1 000
4. Ehitusõiguse plaan	DP 4	M 1 : 1 000
5. Insener- tehniliste võrkude plaan	DP 5	M 1 : 1 000
6. Liiklusskeem	DP 6	M 1 : 1 000

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Laevnina puhkekoha detailplaneering on valminud Valjala Vallavalitsuse tellimusel ja selle koostas AS Keina Ehitus Projektgrupp vahemikus detsember 2000.a. kuni juuni 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 Laevnina puhkekoha maa-alal teostanud GB Geodeesiabüroo OÜ 2000.a. Tugiplaani koostamisel on lähtutud Valjala Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesandest ja kogutud informatsioonist.

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

Laevnina puhkekoha 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 ja korrastada Valjala valla supelrandu
- Pakkuda kohalikele elanikele ja turistidele paremaid suvitamis- ja piknikupidamise võimalusi
- Kaitsta keskkonda "metsikult" puhkajate eest

1.1.2. Projekti põhieesmärgid on alljärgnevad:

- Koostada puhkekohta detailplaneering
- Kindlustada kõigi Valjala valla majanduse ja turismi arenguks vajalike aspektide arvessevõtmine hetkel suviti kasutusel oleva looduskauni ranna-ala 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 üldisloomustus

Saaremaa on suurim Eesti Läänemere saar pikkusega 103 ja laiusel 77 km. Saar asub Balti mere idaosas ning saare pindala on 2 922 km² mis on 6,5% kogu Eesti pindalast. Rannajoon on umbes 1 200 kilometrit 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 Pihla, Põhjast Leisi ja Orissaare valdadega ning idast Laimjala vallaga.

Valjala vallas on 33 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 apteegi teenust. Samuti on vallas võimalik osaleda klubi tegevuses, kasutada vabaõhulava, käia kinos ning külastada raamatukogu. Valjalas on ka jõusaal, 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). Vanuseliselt 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 pöördud. 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 kõrge 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 ühissettevõtet, 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 töötä 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 rannasadamatest - Turja sadam ning lautritest ja lautrikohtadest Kungla - kui perspektiivne paadisadam.

1.2.3. Laevnina puhkekoha üldiseloomustus

Asukoht

Laevnina puhkekoht paikneb Saare maakonnas, Valjala valla idaosas, Rannaküla külas, Kõiguste lahe ääres Pokalahe lahesopis. Planeeritav puhkeala jääb riigimaanteest (Kuressaare - Laimjala - Kuivastu) 1,3 km kaugusele. Kuressaarest 32,3 km ja Kuivastu sadamast 46,3 km. Juurdepääsuteed on suhteliselt kehvast olukorras kruusateed (osaliselt pinnastee). Lähim suurem asula on Valjala alevik, mille keskusest on puhkealale 15,3 km. Kõiguste sadamast (jahisadam) on mööda maanteed ligikaudu 6 km.

Planeeritava Laevnina puhkeala asub 2 endise kinnistu territooriumil. Mõlemal endisel kinnistul on olemas õigustatud subjektid, kes taotleavad maad tagasi. Kinnistute vaheline piirijoon kulgeb mööda tee serva ja mere pool läheb umbkaudu läbi olemasoleva paadikuuri.

Ajalugu

Laevnina puhkekohas on I Eesti Vabariigi ajal olnud sadamakoht. Sadamakohana on seda kohta kasutanud seni ka harrastuskalurid, kelle ehitatud on ka rannal asuv paadikuur. Teine funktsioon on sellel rannal olnud ujumiskohana. Aktiivselt kasutavad seda võimalust lähimate külade (Kallemäe, Sakla, Tõnija, Rõösa, Põllu) inimesed, samuti on see lähim ujumiskoht ka Valjala aleviku ja aleviku ümbruse külade elanikele. Juunikuus käivad Laevninal ilusate ilmadega ujumas Kallemäe Eriinternaatkooli internaadis olevad lapsed. Valla territooriumil toimuvate lastelaagrite lapsed kasutavad samuti ujumiskohana Laevnina randa kui kõige lähemal asuvat ujumiskohta.

Olemasolev olukord

Planeeritav puhkeala on 2,35 ha suurune maa-ala Valjala vallas Rannaküla külas. Planeeritav ala kulgeb mööda sopilist rannäärset ca 600 meetri ulatuses. Lähimbruses 0,5 km raadiuses eluasemeid ei ole.

Rannajoone pikkus planeeritava maa-ala lõikes Kõiguste lahes on ca 600 meetrit.

Planeeritava ala maastik on kaldega loode-kagu suunas. Kohati tõuseb merepinnast 2 meetri kõrguse tasemeni paikkonna keskosas.

Maa-alani pääseb munitsipaaltee Rannaküla-Laevnina puhkekoha teed K-5 mööda.

Puhkeala on kasutuses olnud eelkõige kui ujumis- ja telkimiskoht. Harrastuskalurid kasutavad lautrikohta ja lähevad sealt merele. Samuti kasutavad purjelauaga sõitjad paika merele minekuks.

Maa-alal on hoonestusest paadikuur. Kadastikku kasutavad puhkajad telkimis- ja lõkketegemispaigana. Alast põhjapool algab eriilmelise iseloomuga mets.

Praegusel ajal leiab puhkeala põhiliselt kasutust kohalike elanike ja "metsikult" rändavate turistide poolt. Alal on korraldamata nii prügi kogumine-äravedu kui ka lõkke- ning telkimisplatside asukohad. Talvist kasutust puhkealal ei ole.

Võimalused:

Laevnina puhkeala max arvutuslik kasutusköormus võiks olla 35-50 inimest.

1. Korrastada suplusranna-ala, soovitav katta liivaga; ette näha vajalik atribuutika
2. Perspektiivis vajalik teenindusmaja loomine (pesemisvõimalused, toitlustus jms.)
3. Laevnina puhkealal võiks olla võrkpalliplats, laste turnimiskoht (mänguväljak), korvpallilaud
4. Ette näha plats piknike pidamiseks
5. Rajada parklad sõidukitele
6. Korrastada telkimis- ja lõkkeplats
7. Korrastada lautrikoht ja paadikuur
8. Korraldada prügi äravedu supelranna alalt
9. Korraldada joogivee ja käimlate probleem
10. Korrastada ujumisala (vetikad, võimalik klaasireostus, teravad kivid)
11. Kuna piirkond on üks käidavamatest ujumiskohtadest, siis peetakse oluliseks säilitada elanikele juurdepääs merele. Selleks tuleks saavutada kokkulepped õigustatud subjektidega maa valdamise osas.
12. Korrastada teed (nii ühendusteel maa-alaga kui ka krundisisesed teed)
13. Pakkuda maa-alal suvitusatribuutika laenutusteenuseid
14. Koos maa-ala arendamisega tagada suplemise turvalisus (vetelpääste, telefon jms.)
15. Perspektiiviks võiks võtta Sinilipu ranna nõuded

1.3. ARENGU KONTEKST

Planeeritava ala arendamise kontekstis mängivad põhiliselt kaasa järgmised tegurid:

- Investeeringuvõimalused
- Eesmärk kaugemas perspektiivis saavutada Sinilipu ranna kvalifikatsioon
- Keskkonna tingimused
- Ühenduste

1.3.1. Turismi arenguvõimalused

Hetkeolukord

Kuressaare Turismiinfopunkti hinnangul külastab Saaremaad kuni 250 000 turisti aastas. Valjala vallas asub 2 tähtsat turismiobjekti: kirik ja maalinn. Samuti asub mitmeid väiksemaid muinsuskaitsealuseid objekte nagu kivikalmeid, kultusekive, muistsed põllud ja ohvriallikad (93). Turismiobjektid ja nende ühendteede kaart tuleks kindlasti koostada Valjala valla üldplaneeringu käigus.

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 majutuskohade järele ülejäänud aasta vältel.

Atesteeritud majutuskohi on vallas 2:

- Lause puhketalu Jursi külas (omanik Mihkel Smeljanski, kohti 40)
- Valjala pastoraadi öömaja Valjala alevikus (omanik EELK Valjala Martini kogudus, kohti 10).

Söögikohad vallas, kus suvel saab sooja sööki, puuduvad. Lähim toitlustuskoht asub Kaali järve ääres ca 15 km kaugusel- Kaali trahter.

On üsnagi tõenäoline, et Saaremaad külastav turist otsib meeldivat võimalust aega veeta ka mere ääres, kus tal on samaaegselt pakutud turvaline ja kvaliteetne keskkond. Kuigi puhkeala on põhiliselt suunatud oma valla elanikele paremaks vabaajaveetmise ja ujumiskohaks, tuleb siiski arvestada ka avaliku supelranna kasutamisega Saaremaad külastama tulnud turistide poolt.

1.3.2. Transpordi infrastruktuur

Hea transpordiühendus on arengu põhjanevaks tingimuseks. Turismi arendamise võimalused on transpordi infrastruktuuri mahust otseses sõltuvuses. Kuigi ala eesmärgid ei ole majanduslikud, annavad nad siiski kaudsed võimalused kohalikel elanikel pakkuda turistidele vajalikke teenuseid ka suplus- ja piknikupidamise paikades. Seepärast on oluline kirjeldada ka alale võimalike juurdepääsu variante:

Bussiühendus

Laevnina puhkekohaga otsest bussiühendust ei ole. Bussiliiklus toimub mööda Kuressaare-Laimjala- Kuivastu maanteed (7 korda päevas ühes suunas, 6 korda päevas teises suunas, nädalavahetustel vähem). Randa pöörava tee läheduses on selle maantee ääres bussipeatus. Sealt on mööda munitsipaalteed randa 1,3 km. Vallakeskusest sõidab selles suunas liinibuss kuni Tõnijani (randa jääb veel 5,3 km) ja keerab seal ringi ning tuleb sama marsruuti mööda tagasi. Valjalast randa seega otsene bussiühendus puudub. Valjalasse jõudes on siiski võimalik edasi bussi- liiklusega sõita igapäevaselt nii Kuressaarde kui Tallinnasse.

Olemaolevad teed

Valjala valla teedevõrk koosneb tolmuva kattega ja kruusakattega 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 asfalteerimata teid. Need teed ühendavad väikeseid külasid ning vajaksid kasvavat liikluse tihedust arvestades tolmuvaaks muutmist. Plaanis on kõik vallateed üle vaadata ja määrata tee maa-ala laiused.

Suunaviidad teedel on lihtsad ja võivad saare külastajate jaoks osutuda 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, rajada kitsastele kruusateedel nn. möödasõidu taskud, parandada märgistust ja teostada remonttöid.

1.3.3. Keskkonnatingimused

Käsitletav ala asub looduslike tingimuste alusel (geoloogiline ehitus, rannavööndi dünaamika, hüdrogeoloogilised iseärasused jms.) III piirkonnas- Saaremaa lõunarannik- Kübassaarest Loodeninani. Ala vahetus naabruses asub Kahtla- Kübassaare rannik- Eesti tähtis linnuala (IBA-ala).

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 kivist baasil töötavad vaid mõned Valjala aleviku eramajade lokaalsed katlamajad. Valjala valla territooriumil rohkem kivist katlamajade ei ole.

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

Eesmärgiks tuleks seada kogu valla territooriumil säästliku arengu põhimõtted. On jõutud järeldusele, et Laevnina puhkekoht (kaasa arvatud Laevnina lautrikoht) 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 tegevustest, millega võib kaasneda reostusohu, asub Tõnijas (ca 5 km kaugusel) nahaparkimise töökoda.

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

Võtmeküsimused

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

- Eelkõige korrastada senini kasutusel olevat suplusranda ja pakkuda puhkajale mitmekesisemaid tingimusi rannas aega veeta
- Arvestada rannakalurite vajadustega lautrikoha kasutamiseks
- Arvestada autode parkimiskohtade rajamisega
- Tagada lõkkekohtade läheduses vajaminevad puud
- Ühendusteede olukorra parandamine, tolmuvabaks muutmine
- Puhkeala lülitamine laiemasse üle Saaremaalise supelrandade võrku
- Sinilipu ranna nõuete järkjärguline täitmine
- Supluskoha veekvaliteedi parandamine (vetikate rohkus)
- Keskkonnamõjude hindamise tulemuste arvessevõtmine
- Ranna- ja kaldakaitse seaduse täitmine

1.4. ASUKOHA ANALÜÜS

1.4.1. Asukoha kirjeldus

Projektiga arendatav piirkond asub Valjala vallas, lähim suurim alevik on Valjala. Maa-ala paikneb 2 endise kinnistu maadel- mõlemal kinnistul on olemas õigustatud subjektid kes taotleavad maad tagasi. Kinnistute vaheline piirjoon kulgeb mööda tee serva ja mere pool läheb umbkaudu läbi olemasoleva paadikuuri. Planeeritav ala kulgeb mööda sopilist rannaäärset ca 600 m ulatuses. Osaliselt planeeritakse ka alast väljapool asuvat platsi, kuhu on planeeritud busside ja suuremate autode parkla, et mitte suunata koormust niigi õrna rannapinnasega ja suhteliselt kitsale alale.

Praegust olukorda kajastab tugiplaani joonis DP1.

Seda piirkonda iseloomustavad järgmised komponendid:

- Kruusa- ja pinnaseteed
- Rohtukasvanud ranna-ala
- Kadastik
- Lautrikoht
- Paadikuur
- Merre ulatuv poolsaar- nina
- Pillirooga kaetud ala
- Looduskaunis Pokalahe laht

Planeeritava ala suurus on ca 23 250 m²

1.4.2. Praegune kasutus

Kasutusala on järgmised:

- Kruusatee (kasutatakse nii randasõitjate kui ka kohalike rannakalurite poolt)
- Kadastik (kasutatakse telkimis- ja lõkkeplatse)
- Rand ja laht (suplema tulijate poolt)
- Lautrikoht ja paadikuur (kohalike rannakalurite poolt)

1.4.3. Ühendusteed

Laevninalale on juurdepääsuks munitsipaaltee Rannaküla- Laevnina puhkekoha tee K-5, mis algab riigimaanteelt ja lõpeb rannas. See on kruusatee, kus tee maa-ala laius on arvestatud 5 meetrit. Tegelikult on see rohkem teekatte laius, ei ole arvestatud teepeenraid. Valdavalt algavad vahetult tee äärest põõsaste-puude kasvualad.

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.

Krundil elektrivarustuse võimalus puudub. Vajalik rajada kaabelliin- selleks esitada taotlus Saaremaa Elektrivõrkudele kes projekteerib liini vastavalt vajadusele.

Samuti puudub sidevõimalus. Lähedal asuvad EMT- mast, samuti kulgeb 1.3 km kauguselt mööda sidekaabel.

1.4.5. Merega seotud tingimused:

Meri Pokalahe lahes on väga madal lahesopis asuvate karede vahel. Lautrikohast Kõiguste sadama suunas lahe sügavus kasvab. Mitmekesise vee-ala sügavuse tõttu on supluskoht väga heade eeldustega erinevate soovidega kasutajatele. Suurim probleem on lahes vahv vetikate kasvuala. Supluskoha arendamisel vajalik uurida täpsemalt vetikate liiki ja kasvu suurenemise põhjusi ning võtta kasutusele vastumeetmed vetikate levimisele.

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:

Laevnina puhkeala planeerimisel tuleb arvestada mitmeid faktoreid, kokkuvõtlikult on need järgmised:

- minimeerida negatiivne keskkonnamõju ja kaitsta ümbritsevat keskkonda nn. "metsiku turismi" eest, mis reostab ja kahjustab keskkonda otseselt
- kasutuseesmärkidele vastava parima maakasutuse saavutamine
- 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
- Suplusala
- Teenindushoone
- WC-d
- Lautrikoht koos paadikuuriga
- Spordi- ja puhkeväljakud
- Laagri- ja lõkkeplats

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

- Teenindushoone (pesemis- ja söögitegemise võimalusega)
- Müügipaviljon
- WC-d
- Telkimisplatsid
- Laste mänguväljak
- Korvpalliplats
- Võrkpalliplats (rannavolle)
- Lõkke- ja telkimisplatsid
- Autode ja busside parklad
- Jalgrataste hoidla (varjualune)
- Prügikonteinerite spetsiaalselt ettevalmistatud koht
- Korrastatud suplusrand
- Rajatavad muruplatsid
- Puidust sillad turvaliseks vetteminekuks
- Vetelpääste vaatlustorn
- Teadetetahvel
- Riietuskabiinid
- Maakivimüüritised liiklusalade eraldamiseks
- Püsti maapinda paigaldatud puitpostidest piirded
- Paadikuurid, paadisild
- Puurkaev
- Puhastusseade
- Välisvalgustus
- Teed

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

1.5.2. Nõuded Sinilipu rannale

Vee kvaliteet

1. Vastavus EL suplusvee direktiivi (76/160/EEC) nõuetele
2. Tööstuslikud heitmed ei tohi mõjutada supelranna ala
3. Kohalik ja /või regionaalne hädaolukorra tegevusplaan reostusõnnetuste puhul
4. Puhas vetikatest või muudest meretaimedest, mis võivad kuhjuda ja hakata kõdunema rannas
5. Kohalik OV peab toimima vastavuses EL linnade jääkvete töötlemise ja kanalisatsiooni kvaliteedi direktiivi nõuetele

Keskkonnaalane koolitus ja info

6. Otsene üldsuse hoiatamine, kui rannas või mõnes selle osas on oodata või on juhtunud reostusõnnetus või muutunud muul viisil ohtlikuks. Peab olema koostatud tegevusplaan avalikkuse teavitamiseks/hoiatamiseks sellistel puhkudel.
7. Info looduskaitse all olevatest rannikuäärsetest aladest, kaasa arvatud nende floora ja fauna, peab olema välja pandud rannapiirkonnas ja/või turismiinfos. Info peab sisaldama nõuandeid, kuidas käituda sellistel aladel.
8. Ranna operaator hoolitseb info kättesaadavuse eest rannas
9. Kohalik OV ja ranna operaator peavad hoolitsema selle eest, et vähemalt 5 keskkonnakoolituslikku üritust toimub hooaja jooksul.
10. Supelranna kasutamise seadused peavad olema soovijatele kättesaadavad. Käitumisjuhised peavad olema välja pandud rannas (näit. sümbolitena, eeskirjadena, teadete tahvlina või muul viisil).
11. Peab olema mõni keskkonnakoolituskeskus või sarnane püsiv avalik keskkonnakoolitusega tegelev asutus, kust on võimalik saada infot Sinilipu liikumise kohta ning kus korraldatakse ranniku- ja merealaseid avalikke keskkonnakoolitusüritusi

Keskkonnahoidlik majandamine ja juhtimine

12. Rannikuala kohta peab olema maakasutuse ja arenguplaan
13. Küllaldaselt arvul prügikaste, korralikult kaitstud (suletavad) ja regulaarselt hooldatud ning tühjendatud. Vastavad tingimused rannast koristatud jäätmetele, vetikatele ja muule reostusele)
14. Igapäevane ranna koristamine rannahooajal
15. Rannas ei ole lubatud:
 - Sõita autoga, v.a. eriloaga
 - Korraldada jalgrataste ega autode võidusõite
 - Prügi mahapanek
 - Telkimine, v.a. selleks ette nähtud kohtades
16. Randades, kuhu on lubatud autoga tulla, peavad olema märgistatud parkimisalad, autovabad piirkonnad ja veepiir peab olema alati vabad autodest
17. Randa peab olema turvaline juurdepääs (puidust jalgrajad liival, trepid, kaldteed, jalakäijate ülekäigukohad või muud)
18. Peab olema loodud tingimused erinevatele ranna kasutajatele ja kasutustele nii, et ei esineks konflikte ega õnnetusi. Kui supelranda ümbritseb looduskaitseala, siis peab korraldama juurdepääsu rannale ja liikluse nii, et see ei kahjusta looduskeskkonda, rannaala ega vett
19. Piisavas koguses ja puhtad sansõlmed, kontrollitud reovete äravooluga vastavalt EL reovete direktiiviga (sansõlmed, WC-d, inva WC-d)
20. Rannavalve töötav kogu supelhooaja jooksul, piisavalt päästevahendeid (päästerõngas, viskeliinid, torpeedokujulised päästeujukid, päästepaat või muud- rahvusvahelistele nõuetele vastavad) ja telefoni kasutamise võimalus. Rannavalveteenistuses olevad isikud peavad olema läbinud erialase koolituse ja omama tunnistust.
20. Rannas peab olema võimalus saada esmaabi ja selle asukoht peab olema hästi märgatav

21. Reguleeritud loomade viibimine supelrannas
22. Kaitstud joogiveeallikas
23. Lihtne ja lähim juurdepääs telefonile- kohustuslik sel juhul, kui rannas ei ole rannavalvet
24. Kõik ranna ehitised ja varustus peavad olema korralikult hooldatud
25. Rannas võimalus koguda ümbertöötlusele minevaid jäätmeid nagu klaas, plastik ja alumiiniumpurgid
26. Kohalik OV edendab keskkonnasäästlikke transpordi- ja liikumisviise rannapiirkonnas nagu jalgratas, ühistransport või hoopis jalutamine

2. KRUNDIJAOTUSPLAAN

Planeeritav Laevnina puhkekoha maa-ala asub tagastatavatel maaüskustel. Käesolev detailplaneering määrab ära puhkekoha maaüksuse piirid lähtuvalt puhkeala prognoositavast kasutusulatuselt:

- **Laevnina puhkekoht**- pindala ca 23 250 m². Krundil asub paadikuur.

Märkus: Krundi nimetus soovituslik, vajadusel korrigeeritakse valla poolt.

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

Krunt on jaotatud lähtuvalt põhilistest tsoneeringutest ja puhkeala arendamiseks vajalikest hoonete ja rajatiste iseloomust. Silmas on peetud eri kasutajate liikumissuundi ja Sinilipu rannale esitatavaid nõudeid. Oluline on, et kogu maa-alal suur hulk inimesi (max 50) saaks viibida ja eri toiminguid teostada üksteist segamata.

Laevnina puhkekoha maaüksus taotletakse munitsipaalomandisse, samas ei pea vajalikuks eraldi lahustükina kruntida busside ja suuremate autode parkimisplatsi ning taotleda seda munitsipaalomandisse, vajalik on antud maa-ala omanikuga sõlmida pikaajaline maatüki kasutusleping.

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

3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeritaval kinnistul täiendatakse olemasolevat hoonestust vastavalt detailplaneeringu lähteülesandes eeldatud vajadustele

Olemasolev hoonestus:

- Paadikuur (1tk)

Planeeritav hoonestus (I etapp):

- Müügipaviljon
- Teisaldatavad WC-d (standardvarustusega + inva)
- Paadikuurid
- Riietevahetus kabiinid
- Vetelpääste vaatlustorn

Planeeritav hoonestus (II etapp)

- Teenindushoone
- Puurkaevu pumbamaja
- Alajaam
- Paadikuurid

Planeeritud on sõiduautode parkla, busside parkla ja jalgrataste parkla- katusealune; telkimisalad koos lõkkeplatsidega, palliplatsid-mänguväljakud, prügikonteinerite plats, puidust sillad, muruplatsid, liivaga kaetud ranna-ala, kogu supluskoha maa-ala ja teed korrastatakse.

Ehitusala on antud vastavalt lahendusele lähtuvalt planeeritavast hoonestusest. 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, kus supelrandade maa-ala loetakse peajaotusega sotsiaalmaa (Ü) alajaotusega üldmaa.

Krundi kasutamise sihtotstarbeks on:

- **Üm= 100 %-** sotsiaalmaa alajaotusega üldmaa 0051 = supelrandade 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 2 uusehitust + 4 paadikuuri lisaks olemasolevale hoonestusele. Lammutamisele või ümberpaigutamisele antud planeeritaval alal hooneid ei kuulu.

3.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind

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

3.4. Ehitiste lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus. Määratud on maksimaalne lubatud kõrgus (harjajoone kõrgus olemasolevast maapinnast). Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus (katuse harja maksimaalne projekteeritav kõrgus olemasolevast maapinnast) on antud sõltuvalt olemasolevast hoonestusest, paikkonna iseloomust ning Saaremaa ehituse traditsioonidest. 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 järgmise tabeli kujul:

Hoonete lubatud tulepüsisivusklass	korruste arv/ kohustuslik korruselisus	Lubatud suurim ehitusalune pind	Lubatud maksim. ehitiste arv krundil
ehitusala suurus	Ehitise lubatud maksimaalne kõrgus	Katusekalde soovituslik vahemik/ kohustuslik kalle	

4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala haarab osaliselt ka üldkasutatavaid teid. Planeeritava maa-alani kulgeb Rannaküla- Laevnina puhkekohta tee K-5, mille teemaa laiuks on 5 m. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 – 50 meetrit. Maantee on kahesuunalise liiklusega, kruusakattega.

Maantee on suhteliselt kehvas olukorras, tee laius on paljudes kohtadest kitsam, kui oleks vajalik möödasõidu sooritamiseks, paljudes kohtades on kadastikud ja põõsad kasvanud vahetult tee äärejooneni ning nähtavus on liiklemiseks piiratud. I järgus tuleks tellida vastavalt projekteerijalt tee analüüs ja lahendusprojekt turvaliseks liikluseks. Soovitavalt muuta tee tolmuwabaks.

Antud detailplaneering fikseerib sellel planeeringuala lõigul maantee nr. K-5 kaitsevööndi laiuks 30 meetrit kummalegi poole sõiduraja telge.

Planeeritavale alale on projekteeritud täiendavalt parklakohti nii autodele (10), bussidele ja suurematele autodele (8) kui ka jalgratastele. Põhiteed rajatakse kruusakattega. Nõrgale pinnasele jalgratastega ja jalgsi liikluseks on planeeritud tihendatud alusel peenkruusakattega teed.

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. Kogu planeeritaval alal kasvab palju kaunikujulisi kadakaid. Olulist haljastuse muutust käesolev planeerimisprojekt ette ei näe. Kuna puhkeala asub looduslikult väga kaunis kohas, ei ole antud alale kunstlikku haljastust vajalik ette näha. Maa-ala piiride konkreetsemaks arusaamiseks on krundi põhjaküljele mänguväljaku taha planeeritud istutada lehtpuud (sirelid). Reljeefi muutusi tuleb ette parkimisplatside ja mänguväljakute rajamisega, sellega seoses tuleb likvideerida ka mõned kadakad. Kadakate kasvualad tuleb korrastada, telkimisplatsid tasandada ja lõkkeplatsid korralikult ääristada ja varustada istepinkidega. Telkimisplatsid eraldada kadakate kasvualast maasse paigutatavate erikõrguste puitpostidega. Samuti kasutatakse puitpostidest eraldust ka mänguväljaku piiramiseks. Autoliiklus alad eraldatakse muust puhkealast maakivimüüritisega.

Supelrannale võiks rajada liivaplatsid. Rohi võiks olla hooldatud (niidetud) ka mujal rannajoonel, maaninal ja lähematel Pokalahes asuvatel karedel.

Kogu alal tuleks tagada vajalik valgustus 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 ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus".

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 tulepüsivusklass on 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 järelvalve projekti läbivaatamise käigus.

Kinnistu hooned ja tuleohtlikud rajatised peavad paiknema statsionaarsest veevõtukohast kaugusel, mille puhul saab tulekustutusmeeskond antud objekti kustutustöödeks 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 veevõtukohaga looduslikust veekogust.

Looduslikule veekogule juurdesõidutee minimaallaius on 3,5 meetrit. Teekate peab võimaldama teed kasutada igasuguses ilmastiku tingimuses. Umbtee puhul peab sellel olema ümberpööramise (-sõidu) võimalus.

Veekogu veenivoo ja paakauto seisukoha (platvormi) kõrguste vahe ei tohi olla üle 5 m (imemiskõrgus), veekogu sügavus veevõtukohas olgu vähemalt 1 m.

Veevõtukoht (hüdrant) võib olla objektist kuni 200 meetri kaugusel, tegelikult võimaliku voolikuliini trassi järgi mõõdetuna.

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 °.

Kuna antud planeeritaval alal puudub võimalus kasutada asula veevõrku ja vahetus läheduses asub looduslik veekogu- Pokalahe laht, siis lahendatakse sellel maa-alal tuletõrje välisveevarustus looduslikust veekogust vee võtmisega. Krundisisesed teed rajatakse nii, et seal on võimalik sõita ka päästeautodega. Uued muruplatsid rajatakse nii, et ala võimaldab ka päästeautode ringipöörmist. Täiendavalt võiks hoonete välisseintele paigaldada pulberkustutid.

Planeeritava teenindushoone kaugus veealast on 50 meetrit.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Saaremaa Päästeteenistusega.

7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tingimustele.

Tugiplaanil DP1 tähistatakse planeeritavale maa- alale jäävad olemasolevad tehnovõrgud (antud alal puuduvad), 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 puudub elektrivarustus. Prognoositav elektritarbimine Laevnina puhkekohas on 32 amprit (teenindushoone, sauna võimalus, soe vesi jms.) Et planeeritavat ala varustada elektriga, sõlmida liitumisleping Eesti Energia AS Saarte Elektriga. 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.

Lokaalne veevarustus maa- alal puudub. Perspektiivse teenindushoone rajamisega vajalik rajada ka puurkaev- pumbamaja. Esialgu rajatakse käsipumbaga kaev või tuuakse vajalik vesi tsisternidega kohale.

Perspektiivne väikelastebassein varustatakse veega hoone välisküljele rajatavast veevõtukohast, mis on ühendatud üldise veesüsteemiga.

Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 10 m.

7.3. Kanalisatsioon

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

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 juhatakse hajutatult pinnasesse. 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. Küte

Perspektiivne teenindushoone köetakse elektrikütte baasil (kuna kasutus valdavalt hooajaline), võimalik ka kogu köetav hoonestus projekteerida vedel- või tahkeküttele oma katlamaja baasil.

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Antud detailplaneeringu käigus koostatakse ka keskkonnamõjude üldisem analüüs-köide 2.

Antud planeeringu koostamisel on arvestatud Ranna- ja Kaldakaitse seaduse 4. peatüki §15 ja §16.

Kallasraja laius on laevatataval veekogul 10 m.

Avalikul supelrannal ei ole veekaitsevööndit.

Sorteeritud jäätmete jaoks paigutatakse konteinerid millede jaoks rajatakse spetsiaalne ääristega valatud betoonplats. Platsile paigaldatakse erinevatele jäätmetele eraldi konteinerid mida tühjendatakse regulaarselt litsentsi omava jäätmekäitleja poolt. Betoonplats on planeeritud nii, et ligipääs konteainerautoga on tagatud. Samuti on vajalik paigaldada mitmeid prügikaste kõikidele erinevate funktsioonidega aladele (lõkke- ja telkimisplatsid, suplusrand, mänguväljakud, lautrikoht jm) kust prügi viiakse kokku prügikogumisplatsile ja sealt edasi tühjendamisele jäätmekäitleja poolt.

Sorteerimist vajavad jäätmed:

- orgaanilised jäätmed
- plastmass
- klaas
- mineraalsed mitteohhtlikud jäätmed

Ehitusprojektid alal tuleb kooskõlastada Saaremaa Keskkonnateenistusega.

9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Olulisemate arhitektuurinõuetena on planeeritud antud alale:

- Kohustuslik katusekalle või katusekallete vahemik
- Maksimaalne hoonete arv ehitusalal
- Kohustuslik harjasuund, lähtuvalt olemasolevast olukorrast
- Hoonete fassaadilahenduses kasutada looduslike materjale (puit, kivi)
- Hoonete maksimaalne kõrgus ja korruselisus

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

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

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 projekteerimismisnormidest EPN 10.1.

12. I EHTUSJÄRJES KORRAS TEOSTATAVAD TÖÖD

- Liivaga kaetav ala- 2295 m² + liivakast 30 m²
- Rajatavad muruplatsid- 1662 m²
- Korrastatavad ranna-alad – 5056 m²
- Korrastatavad pinnaseteed- 965 m² (krundisisesed teed)
- Kruusakattega platsid- 1942 m² bussiparkla + 1440 m² autoparkla
- Valatud betoonalus prügikonteineritele- 10 m²
- Istutatavad puud- 10 tk
- Katusealune jalgratastele- 50 m² katusealust pinda
- Riituskabiinid 2x2 m- 3 tk
- Eri kõrgusega puitpostidest piirded- 245 jm
- Maakivimüüritis- 130 jm
- Istepinkidega kividega ääristatud lõkkeplatsid- 3 tk, 12 istepinki
- Välisvalgustus- 10 tk
- Puitsillad- üldpind kokku 352,5 m²
- Võrkpalliplats- 162 m²
- Korvpalliplats- 364 m²

Koostas:



Kaie Enno

Arhitekt- planeerija