



Torni tn.7-3, Kuressaare, 93812
Tel.05162088, fax 4556457
RETTER EP 10314484-0001

Tellija: Valjala vallavalitsus

Töö nr. 30-03

**SAARE MAAKOND, VALJALA VALD
JÕELEPA KÜLA**

JAANI MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Planeeris: Merit Kindsigo

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

august 2003.a

JAANI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEOLUKORD
3. OLEMASOLEVAD TINGIMUSED
4. PLANEERIMISLAHENDUS

B JOONISED

- | | | |
|---------------------|---------|------|
| 1. TUGIPLAAN | M 1:500 | DP-1 |
| 2. PLANEERIMISJONIS | M 1:500 | DP-2 |

C LÄHTEMATERJALID

- Valjala Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Valjala Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise korraldamise kohta koos lisadega

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Valjala vallas, Jõelega külas, haarates enda alla Jaani maaüksuse (kinnistu nr 2536, katastritunnus 85801:001:0513-0514) I maatükist ca 1 ha suuruse osa, mis jääb Lõve jõe ja elamu juurde kuuluva puuviljaaia vahele, lisaks osa Jõelega-Ürtsimäe teeäärsest alast. Planeeritav põhiala on looduslik rohumaa, mida läbib 110 kV elektriliin, ehitised puuduvad. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Juurdepääs planeeritavale alale on Jõelega-Ürtsimäe teelt. Käesolev töö on koostatud vastavalt Valjala Vallavalitsuse poolt esitatud lähteülesandele. Detailplaneering on algatatud 26.juuni 2003. a Valjala Vallavolikogu otsusega nr 21.

Detailplaneeringu tellija: Valjala Vallavalitsus

Töö teostaja: Ösel Plan

Töö teostamise aeg: august, 2003. a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on JAANI maaüksuse planeeritava ala sihtotstarbe muutmine, forellitiigi rajamine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsu lahendamine, parkimisala, puhkeala ja telkimisala rajamine, juurdepääsu rajamine Lõve jõe kallastrajale, hoonete, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus.

2. LÄHTEOLUKORD

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid ja lisad:

- Detailplaneeringu lähteülesanne Vallavalitsuse korralduse lisana
- Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
- Saare Maakatastri poolt välja antud Jaani maaüksuse plaan
- Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnistamisotsus
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ G.E.Point)

3. OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

Planeeritav ala asub Valjala vallas, Jõelega külas. Jaani maaüksus piirneb Nurga, Vabriku ja Mõisa kinnistutega, maaüksust läbib 110 kV elektriliin, Lõve jõgi ning piirneb Jõelega-Ürtsimäe teega. Planeeritav ala on hoonestamata, osaliselt piirneb okastraataiaga. Planeeritaval alal ei asu looduskaitsealasid ega looduskaitse üksikobjekte. Jaani kinnistu on valdavalt madal ja tasane, maapinna kõrgused on suvalises süsteemis keskmiselt 19-20 meetri piires (kõrgused kõiguvad 18,87 ja 21,08 vahel). Planeeritavat ala katab enamjaolt looduslik rohumaa, kohati on suuri puid ja veidi võsastunud ala. Planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Üldlahendus

Planeeringu eesmärgiks on JAANI maaüksuse planeeritava ala sihtotstarbe muutmine, forellitiigi rajamine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsu lahendamine, parkimisala,

puhkeala ja telkimisala rajamine, juurdepääsu rajamine Lõve jõe kallasrajale, hoonete, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus.

Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Forellitiik planeeritakse rajada osaliselt vana jõesängi alale (nii on tiigi rajamise mõju loodusele väiksem), tiigi mahuks on 400-500 m³.

Planeeringualal on ehitustegevus (maapinnaga püsivalt ühendatud hoonete rajamine) lubatud ainult ehitusalal. Rajataval tiigialal tuleb aidata kaasa veekogule omaste looduslike koosluste tekkele (istutades näiteks tiigi kaldaalale vastavaid taimi).

Veetarve forellitiigi pidevaks veevahetuseks ja optimaalse temperatuuri hoidmiseks ületab seadusandluses ettenähtud normi, mille puhul erikasutusluba vaja ei ole, seega on nõutav vee erikasutusluba. Juhul, kui tiigi veekasutus rikub piirkonna veerežiimi, tuleb tagada kompensatsioon vastavalt seadustele (veeseadus § 21, 22, 33). Lisaks soovitab planeering panna vee erikasutusloas kohustuslikuks põhjavee taseme mõõtmine puurkaevus, mille alusel saab loa väljaandja reguleerida veekasutust.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- 25 m laiune elektriliini kaitsevöönd mõlemal pool liini telge;
- Lõve jõel 50 m ehituskeeluvöönd;
- tagada juurdepääs Lõve jõe kallasrajale;
- Lõve jõe kallasrada 4 m;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond;
- planeerida optimaalne ehitiste paigutus;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

Planeeritava maa-ala suurus ja sihtotstarve:

Maa-ala suurus	Detailplan. sihtotstarve	Katastri sihtotstarve
9240 m ²	Puhkerajatise maa (PL) 100%	Ärimaa (Ä) 100%

4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritavale alale on märgitud ehitusala, kuhu tohib ehitada vundamendiga hooned. Olemasolevalt on ala hoonestamata. Alale on planeeritud teenindushoone-kiosk, saun ja 2 tualetti. Lisaks on jõe äärde planeeritud kaks teisaldatavat lehtlat ning puhkealale laste mänguplats. Eraldi on planeeringualal määratletud telkimisala (mõtteline eraldus muust alast), kuhu mingeid ehitisi ei planeerita. Planeeringuga lubatakse planeeritava ala täisehituse protsendiks kuni 10% (ehitusaluseks pinnaks 906 m²), maksimaalse hoonete arvuga planeeritaval alal 5. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavalt hoonestuslaadi.

Hoonete maksimaalne korruselisus	- 2 (sh katusekorrus)
Katuste materjal	- puit, ruberoid
Katuste kalle	- 43-48 kraadi
Välisseinad	- puit
Piirdeaiad	- kiviaed, lattaed

Jõelega-Ürtsimäe tee äärde on planeeritud parkla 10 auto jaoks.

4.3 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritaval alal puudub praegu arvestatav majandustegevus ja alaline elanikkond, puudub ka alaline reostuskoormus. Looduslike koosluste säilimine säilitatavatel aladel tagatakse koordineeritud parkla, teede ja eraldusaedadega (olemasolev okastraataed on planeeritud maha lammutada ning planeeringujärgselt uued aiad püstitada). Looduse reostamise vältimiseks prügi ja jäätmetega paigutatakse rajatavate hoonete, rajatiste ja platside juurde prügikastid. Suurem prügikonteiner paigutatakse parklasse, kuhu ka prügiveoauto pääseb. Forellitiigis ringluses olnud vesi, mis pärast kasutust Lõve jõkke lastakse, ei ohusta Lõve jõe looduslikku kooslust ega tasakaalu, sest otsene reostusallikas puudub (forellid elavad teatavasti ainult puhtas jahedas hapnikurikkas vees). Vältimaks igasugune võimalus Lõve jõge reostada, tuleb ettevõtjal hakata veeproove võtma (kui keskkonnateenistus seda vajalikuks peab).

4.4 Tulekaitsenõuded

Planeeritav hoonestus kuulub tulepüsivusklassi TP3. Hooned saavad olema 1-2-korruselised, kõrgusega kuni 8 m. Tulekustutusvee saab rajatavast tiigist või puurkaevust, juurdepääs alale on mööda planeeritavat teed.

4.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav maa-ala külgneb (kinnistut läbib) Jõelega-Ürtsimäe teega, kust tehakse mahasõit planeeritavasse teeäärsesse parklasse (mahasõidu laius 4 m). Parklast edasi viib planeeritud tee kuni Lõve jõeni (jalgteed laius kuni tiikideni 4 m, sealt edasi sujuvalt kahaneb). Planeeritud teed saavad kasutada tuletõrjeauto, kalaauto jt. Planeeritavalt teelt rajatakse ka kaks allasõitu – ehitusalale ja tiikide juurde, mida masinad saavad vajadusel kasutada.

4.6 Tehnovõrgud

Planeeringualale on hoonete varustamine pesu- ja joogiveega ette nähtud samal kinnistul asuva elamu kaevust (vesi veetakse alale kinniste kanistritega). Rajatavate hoonete juurde planeeritakse paigaldada veepaagid (kus hakkab joogi- ja pesuvesi olema). Rajatavat puurkaevu kasutatakse tiigi varustamiseks värske veega. Puurkaevu rajamisel on ette nähtud puurkaevule veemõõtja paigaldamine. Kanalisatsiooni- ja veetorustiku paigaldussügavus vähemalt 1,2 m. Kanalisatsioon (heitpesuvesi) lahendada imbväljakuga (vesi läbib eelnevalt kaheastmelise septiku, immutatakse halli vett). Tualetid on planeeritud kuivkäimlatena.

Planeeringuala läbib 110 kV elektriliin, kinnistu juures asub 110/10 kV Jõelega alajaam (teisel pool maanteed). Kinnistul on olemasolev liitumine elektrivõrkudega (kinnistul asuva elamu juures on elektrikilp, olemasolev peakaitse on 25 A ja 3x380 V), kust planeeritakse saada elektrivarustus ka rajatavatesse hoonetesse (maa-alune madalpingekaabel). Iga hoone elektrivarustus lahendatakse eraldi projektiga.

Sidevarustust esialgu ei ole planeeritud.

4.7 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringuala katab kohati looduslik rohumaa, kohati võsastunud looduslik rohumaa. Korrapäratult paiknevad kogu alal suured puud, mis enamjaolt on plaanis säilitada. Võsa on planeeritud maha võtta (muidu ala väärtusetu). Rajatavad piirde kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, kas puit- või kiviaiad. Rajatava tiigi alal ja ümbruses säilitada võimaluste piires sobivad looduslikud kooslused, et säiliks olemasolev elusolendite kooslus (taimestik, linnustik, putukad, kahepaiksed jms). Jäätmekäitlus lahendada koordineeritud prügikastide ja –konteinerite ning äraveoga, eraldi prügikast parklasse ohtlike jäätmete jaoks. (Hoonete ja rajatiste juurde on paigutatud väiksemad prügikastid, milledes toimub prügikottide vahetus vastavalt vajadusele, parklasse paigutatakse suurem prügikonteiner, mida saab tühjendada prügiveoauto.)

Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

1. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

2. Tehnovõrgud ja rajatised – asjaõigusseaduse § 158, 164

Maa kasutajal kinni pidada krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

3. Kallasrada - asjaõigusseaduse § 161

Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks.

Kallasrada võib igäüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks.

4. Vee erikasutusluba – veeseaduse § 8, 9

Vee erikasutuseks peab kasutajal olema tähtajaline luba ja võõra maa kasutamise korral ka maaomaniku nõusolek.

Vee erikasutusluba peab olema, kui võetakse põhjavett kambriumi-vendi või ordoviitsiumi-kambriumi põhjaveekihi või rohkem kui 5 m³ ööpäevas muudest põhjaveekihtidest; /-/.

Vee erikasutusloa taotleja peab esitama koos vee erikasutusloa taotlusmaterjaliga keskkonnamemorandumi, mille alusel vee erikasutusloa väljaandja otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise. Vee erikasutusloa annab vee erikasutuse asukoha keskkonnateenistus.

5. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.

Koostas: M. Kindsigo