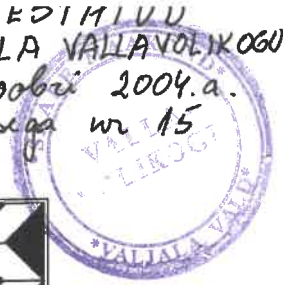
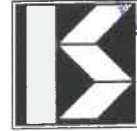


KEHITAMIS
VALJALA VALLAVOLIKOGU
26. oktoobri 2004.a.
määrusega nr 15



KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 4533 237, e-post: kop@hot.ee



Reg. nr. EP10250459-0001

Reg. nr. EL10250459-0001

Registreerimistõend nr. 01-203

Muinsuskaitse litsents 242/97-K

TELLIJA: VALJALA VALLAVALITSUS

T – 116-03

A – 34223

SAARE MAAKOND,
VALJALA VALD,
KUNGLA KÜLA,
OJA MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2004**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu lahendus.	DP-3
Kruntimine ja kitsendused.	DP-4
Planeeritud elektriühendus.	DP-5

3. Lähtematerjalid

Valjala Vallavolikogu otsus nr.18, 29. mai 2003.a. Kungla külas Oja maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Valjala Vallavalitsuse korraldus nr. 162, 16. juuli 2003.a. detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lisaga: Lähteülesanne Kungla külas Oja maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Valjala Vallavalitsuse korraldus nr.20, 11. veebruar 2004.a. Valjala Vallavalitsuse 10. juuli 2003.a. „Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine“ muutmine.

Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr.41, 19. november 2003.a.

Sirje Azarovi poolt 17.06. 2003.a. koostatud „Kaitsealuste taimede inventuur Oja maaüksuse (Valjala vald, Kungla küla) detailplaneeringule.“

SELETUSKIRI.....	4
1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	5
2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	8
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	9
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.	9

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Oja maaüksuse, pindalaga 13,27 ha olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas AS Vestman Kinnisvaraarendus, taotlus Valjala Vallavalitsusele, 14. mai 2003.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Valjala Vallavolikogu otsus nr.18, 29. mai 2003.a. Kungla külas Oja maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Valjala Vallavalitsuse korraldus nr. 162, 16. juuli 2003.a. detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks koos lisaga: Lähteülesanne Kungla külas Oja maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Valjala Vallavalitsuse korraldus nr.20, 11. veebruar 2004.a. Valjala Vallavalitsuse 10. juuli 2003.a. „Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine“ muutmine.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr. 224-03.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Valjala vallas, Kungla külas, haarates enda alla Oja kinnistu (nr. 7188). Planeeritav maa-ala paikneb Võhksa mõisa ja Purme abaja vahel, piirnedes loodest Koidula kinnistuga, põhjast Võhksa mõisa ning Võhuvälja kinnistutega, idast Juksi kinnistuga, edelast Mihkli kinnistuga ja kagust Purme abajaga. Maaüksusel paikneb ca 2ha suurune järv, osaliselt on säilinud vanad kiviaiad, ehitised puuduvad. Võhksa mõisa poole kinnistu põhja osasse jääb põld ja kiviaiast lõuna poole looduslik rohumaa kadakate ja järvega. Juurdepääs kinnistule on Nurme-Kungla teelt, läbi Koidula kinnistu, mööda kiviaedadega ääristatud teed. Kinnistu põhjaosa läbivat teed pidi pääseb ka Juksi kinnistule. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu (Purme abaja) avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius kuni 10ha suurusel järvel (planeeringu alasse jääval järvel) on 50m ja Purme abajal (üle 10ha suurune järv) on 100m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 50m Purme abaja ja 25m planeeringu alasse jääva järve põhikaardile kantud piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29** - 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva maaüksuse ümberkruntimine ja planeeritavatele kruntidele sihtotstarvete ning ehitusõiguste määramine koos tehnovõrkude planeerimisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Koostatud Kungla küla, Oja maaüksuse detailplaneering sisaldab kehtestatud Saare maakonnaplaneeringu muutmissettepanekut, millega arvestatakse Valjala valla üldplaneeringu koostamisel ja menetlemisel.

Planeeritaval maa-alale moodustatakse viis krunti. Kruntimise skeem on toodud joonisel DP-4. Konnaoja, Saareoja ja Tammeoja kruntide õuemaad (ca 1200m²) on planeeringus ära toodud kindlate koordinaatidega vastavalt looduses sobilikule kohale, aga kuna kogu kruntide katastrisihtotstarve on Elamumaa-E-100%, siis eraldi katastriüksust ei moodustata. Järvoja krundi õuemaast moodustatakse eraldi katastriüksus, kuna krundi katastrisihtotstarve on Maatulundusmaa-M-100%, mille hulgas on õuemaad.

Konnaoja, Tammeoja ja Saareoja planeeritud õuemaad jäävad osaliselt alla 1,5m kõrgusjoont, mis on kõrgveepiir. Ehitusõigused on kõik planeeritud kõrgveepiirist kõrgemale (vt. joonist DP-3), õueala, mis jääb madalamale, ei ole lubatud kuivendada.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Konnaoja	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	2,07ha	Oja kinnistu
Saareoja	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,86	Oja kinnistu
Tammeoja	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,17ha	Oja kinnistu
Järvoja	Looduslik haljasmaa-LH-100% (s.h. õuema ca 1200m ²)	Maatulundusmaa-M	6,87ha	Oja kinnistu
Oja	Loodulik haljasmaa-LH-100%	Maatulundusmaa-M	2,30ha	Oja kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. hoonete kõrgus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Konnaoja	2,07ha	200	8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Saareoja	0,86	200	8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Tammeoja	1,17ha	200	8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Järvoja	6,87ha	130	6m	Max 2	Looduslik haljasmaa-LH-100% (s.h. õuema ca 1200m ²)
Oja	2,30ha	-	-	-	Loodulik haljasmaa-LH-100%

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Planeeritud krundid: Konnaoja, Saareoja ja Tammeoja saavad planeeringujärgselt kõik ehitusõiguse maksimaalselt 200m², mansardkorrusega hoonetele maksimaalse kõrgusega 8m, Saaremaale iseloomuliku viilkatusega kaldega 40° kuni 50°, maksimaalse hoonete arvuga 3 planeeritud õuemaal. Kruntide ehitusõiguse määramisel on arvestatud kõrgveepiiriga (vt. planeeringu joonist DP-3, horisontaal 1,5m). Arhitektuurselt peavad planeeritud hooned sobima üksteisega ja kogu olemasoleva piirkonnaga, järgides väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalidena kasutada traditsioonilisi loodussõbralikke materjale. Esimese hoonestaja puhul lähtuda detailplaneeringus toodud hoonestustingimustest, iga järgneva hoonestaja puhul täpsustatakse projekteerimistingimused olemasoleva või valmiva hoonestuse järgi. Kõikidel kruntidel on nõue, et esimene valmiv hoone krundil on elumaja. Hoonete tulepüüsklassiks on TP-3.

- Kuna Järvoja krunt paikneb looduslikult lageda koha peal, on ehitusõigusena lubatud maksimaalselt 130m², maksimaalse hoonete kõrgusega 6m, Saaremaale iseloomuliku viilkatusega, kaldega 40° kuni 50°, maksimaalse hoonete arvuga 2 planeeritud õuemaal. Arhitektuursed nõudmised on samad, mis eelpool nimetatud kruntidel, v.a. eraldi nõudena: puithoone.
- Oja krundile, planeeringuga krunt nr.5, mis on endine põllumaa, käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei planeerita.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Kuna planeeritav maa-ala kuulub osaliselt Eesti Natura 2000 eelvaliku alasse (planeeringu lõppu on lisatud „Natura 2000 eelvaliku ala avaliku väljapaneku 12.02-27.02.2004 kaart-koopia) on kruntide ehitusõigused ja õuemaad määratud olemasolevat looduslikku keskkonda arvestades, viimast võimalikult vähe muutes. Planeeritud teedevõrk kulgeb olemasolevalt välja kujunenud liikumisteid pidi ja õuemaad on planeeritud nii, et ei oleks vaja looduslikku kadastikku puutuda. Ehitusõiguste andmisel on arvestatud kõrgveepiiriga, mis võimaldab hooned rajada kruntidele ilma maapinda tõstmata. Õuemaad osad mis jäävad allapoole 1,5m kõrgusjoont ei ole lubatud kuivendada. Planeeritud maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolev looduslik keskkond maksimaalselt säilitada.

Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuemaad piires (suurusega ca 1200m²).

Soovitav on kruntidele piirdeid mitte rajada. Piirdeid võib rajada krundi piirile või sissepoole krundi piirist ning hooneid ümbritseva õueala ümber, kõrgusega kuni 1,2m. Lubatud on rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu ning lihtsaid eesti taluarhitektuurile omaseid puit aedu. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu, metallpiirdeid.

Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Valjala vallas kehtivatele jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Nurme-Kungla teelt läbi Koidula kinnistu. Planeeringuga seatakse Saareoja, Tammeoja ja Oja kruntidele kitsendus AÕS §156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. (vt. Joonist DP-4, Kruntimine ja kitsendused, vastava tähistusega näidatud autosõidutee eelpool nimetaud kruntidel). Planeeritaval maa-alal mootorsõidukiga liikumine on lubatud vaid teedel (Järvoja krundil ainult krundivaldaja loal), rattaga võib liigelda teedel ja jalgradadel, jalgsi on lubatud maa-alal liikumine vabalt päikse tõusust loojanguni v. a. planeeritud õuemaadel.

Parkimine lahendatakse iga krundi juures eraldi, vastavalt perspektiivse hoonestuse projektile, sellest tuleneb ka hoonestuse konkreetne asukoht (planeeringus näidatud ehitusõiguse asukoht) ja vastavalt sellele ka autode parkimise kohad.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee ja iga 150m tagant ümber pööramise koht (planeeritud uued tee osad ja olemasolev tee ehitatakse välja vähemalt 3,5m laiuseks, planeeritud kruntide juurdepääsude juures on võimalik päästeteenistuse autodel ringi pöörata). Planeeritud maa-alasse jäävad teed ehitatakse kruusakattega.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused nr.41, 19. november 2003.a., elektrienergia saamiseks. Elektrivarustuseks on vaja Kungla uuest projekteeritavast 10/0,4kV alajaamast tuua eraldi 0,4kV maakaabelfiider planeeritud maa-alale, ühitades kaablid planeeritud teega. Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud kruntide piiride lähedusse ligipääsetavatesse kohtadesse. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-4, Kruntimine ja kitsendused.) (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus").

Maa-alale on planeeritud igale krundile oma joogivee kaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud oma kogumiskaev reovee tarbeks. Reovete kanaliseerimise tarbeks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Valjala vallas kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

Sideühendus antud maa-alal puudub ja planeeringuga ette ei nähta.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Valjala valla jäätmehoolduseeskirjale.

Reoveed juhitakse igale krundile planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Valjala valla jäätmehoolduseeskirjale.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada, arvestades kõrgveepiiriga ja asjaoluga, et maa-ala kuulub osaliselt Eesti Natura 2000 eelvalikualasse.

Planeeritud maa-alal on teostatud Sirje Azarovi poolt „Kaitsealuste taimede inventuur Oja maaüksuse (Valjala vald, Kungla küla) detailplaneeringule“, 17. juuni 2004. a (lisatud planeeringule), vastavalt millele on leitud maa-alalt II kaitsekategooria taimed: kärbesõis ja jumalakäpp ning III kaitsekategooria taimed: Lääne-mõõkrohi, Balti

sõrmkäpp, kahkjap-punane sõrmkäpp, soo-neiuvaip, harilik käoraamat, suur käöpõll, hall käpp ja rohekas käokeel.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.


Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsisivusklass antud maa-alal on TP-3.

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Valjala valla jäätmehoolduseeskirja peatükile: IV „Jäätmete kogumine ja sortimine“ p.16 „Jäätme tekitaja ja kinnistuvaldaja kohustused“ ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele (Jäätmeseaduse § 12 lõige 2).
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**
Planeeritaval maa-alal kulgeb juurdepääs naaberkinnistutelt avalikult kasutatava teeni (vt. Planeeringu joonist DP-4, vastava tähistusega näidatud autosõidutee osa). Juurdepääsu asukoht on planeeringuga fikseeritud. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale tehnovõrke ja –rajatisi (antud planeeringus planeeritud madalpingekaabel), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi ja samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata. Krundi läbivad Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” – kaitsevööndi ulatus piki maakaabelliine - mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) kaitsevööndiga 1m, mõlemale poole trassi telge. Krundisisesed krundi teenindavad madalpingekaablid, veetrassid ja kanalisatsioonitrassid kuuluvad krundi valdajale.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu (Purme abaja) avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius kuni 10ha suurusel järvel (planeeringu alasse jääval järvel) on 50m ja Purme abajal (üle 10ha suurune järv) on 100m.

- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- 50m Purme abaja ja 25m planeeringu alasse jääva järve põhikaardile kantud piirist
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd”** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29** - 10m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- **Looduskaitseaduse § 55 lg 7 ja lg 8, I ja II** kaitsekategooria taimede kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine on keelatud. Keelatud on III kaitsekategooria taimede hävitamine ja looduses korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.
- **Looduskaitseaduse § 56 lg 2**, keelatud on tehingud I, II ja III kaitsekategooria liigi isenditega, välja arvatud tehistingimustega kasvatatud järglastega.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimisseadusele” (RT I 2002, 99, 579), Valjala valla ehitusmäärusele ja vastavalt “Asjaõigusseadusele” (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismäärustele (EPN 10.1).


Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel 