

TURJA SADAMA JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise alused ja lähtedokumendid

- Turja Kalastajate Seltsi taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Valjala valla üldplaneering

2. Detailplaneeringu eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse planeerimine veelauapargi rajatiste, puhkemajade ja sadamaehitiste ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringu kehtestamisega soovitakse luua võimalused külastajate sadamas ja merel viibimise aja pikendamiseks. Tänapäevaste rajatiste ja võimaluste puhul on külastusaja keskmine pikkus hinnanguliselt kuni kaks tundi. See ei ole jätkusuutlik ning soodustab inimeste kaootilist liiklemist piirkonnas üldisemalt. Sisustatud tegevuste, ööbimisvõimaluste ja eluks vajalike teenuste osutamisega suudaks Turja sadam pakkuda lisandväärtust nendele, kes soovivad rahulikku ja looduslähedast keskkonda. Sadama lisandväärtuseks on planeeritud veelauarada, mis loob võimaluse aktiivseks puhkuseks sadamas ja merel. Detailplaneeringu algatamissetpaneku tegemisel on puhkemajade planeerimisel lähtutud hajutamise printsiibist looduslikult sobituvatesse paikadesse. Planeerimissetpaneku tegemisel on arvestatud kohalike elanike ajaloolist mälu üleujutatavate alade mõistes, olemasolevat hoonestust ja kallasraja mitte tõkestamist vaid pigem läbipääsetavamaks muutmist. Täna tulevikku vaadates näeme, et sellise detailplaneeringu kehtestamine annab võimaluse mitmekesiste tegevuste loomiseks sadamas, kus eeldused ja juurdepääsud on infrastruktuuri mõistes juba olemas.

3. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saaremaa vallas Turja külas ja hõlmab Sadama (85801:005:0077), Sadama (85801:005:0078), Sadama (85801:005:0079), Vihterna (85801:005:0151), osaliselt Vihterna (85801:005:0149) ja Alvi-Tänava (85801:005:0046) katastriüksuseid ja osaliselt Läänemerd.

Planeeringualas asub osaliselt Alvi-Tänava katastriüksus, kus asub olemasolev külaplats. Külaplatsi alal asuvad lõkkeplats, pingid, kuivkäimla (ehitisregistrisse kandmata) ja kuur (ehitisregistrisse kandmata).

Planeeringualas asuva Vihterna katastriüksuse osal ehitised puuduvad.

Sadama (85801:005:0077) katastriüksusel asub vana püünistekuuri (ehitisregistri kood 106025250), mis vajab renoveerimist.

Sadama (85801:005:0078) katastriüksusel asub Turja sadam, mis rekonstrueeriti 2018. aastal. Katastriüksuse edelanurgas on vana sadamahoone (ehitisregistri kood 106025249), 2 kuuri ja kuivkäimla (ehitisregistrisse kandmata), mänguväljak, idaküljele jääb olemasolev paadisild (ehitisregistri kood 220812305), ujukai (ehitisregistri kood 220812433) ja kai (ehitisregistri kood 220812328) ning varjualune, teed, platsid, tehnovõrgud ja -rajatised (ehitisregistrisse kantud ühiselt koodiga 220812448). Ehitisregistrisse kandmata katastriüksuse keskel asuvat kuuri kasutatakse suvel kioskina, samuti hoiustatakse kalastamisega seotud tarbeid ning lõunaosas asuv kuur on ajalooliselt kasutusel olnud paadikuur.

Sadama (85801:005:0079) katastriüksusel asub uus-püünistekuur (ehitisregistri kood 106025250), mis vajab renoveerimist.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Planeeritava ala suurus on kokku u 5,7 ha.

4. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt kehtivale Valjala valla üldplaneeringule (edaspidi nimetatud ka *ÜP*):

1. Alvi-Tänavaga katastriüksus on üldplaneeringus reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P1): hooldatavad haljasalad, kuhu võib ehitada vaid rajatisi.
2. Sadama katastriüksused on reserveeritud paadisadamaala (T4): sadamate ja paadisildade ning nende laiendamiseks ja teenindamiseks vajalik ala.
3. Sadamas asuv vee-ala on reserveeritud veeala (V).
4. Vihterna katastriüksused on maatulundusala. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamistarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole ÜP muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse ÜP põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Alvi-Tänavaga osas muuta ÜP juhtotstarvet reserveeritud puhkealaks P2 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindava maa-ala, kuhu võib rajada hooneid.

ÜP-s ei ole planeeringuala piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritavate hoonestusalade (sh veelauaraja mastide paigaldamiseks) ja juurdepääsutee ulatuses.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse veepiirini eskiiisjoonise aladel 1 (sadama ümbrus) ja 2 (veelauaraja masti asukoht sadama vastaskaldal), aladel 3 ja 4 maksimaalselt veekaitsevööndi kauguseni (20 m veepiirist).

Vastavalt looduskaitseaduse § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Eskiiisjoonise aladel nr 1, 3 ja 5 asuvad olemasolevad inimtegevuse tagajärjel tekkinud ehitised ja rajatised. Ala nr 1 kasutatakse olemasolevalt sadama ja puhkealana. Detailplaneeringu eesmärgiks on osaliselt seadustada sadama alal asuvad olemasolevad ehitised ning luua võimalused olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute hoonete püstitamiseks ala mitmekesistamiseks ja atraktiivsuse tõstmiseks ning veelauaraja masti paigaldamiseks. Lisaks kavandatakse hooneid teenindavaid tehnovõrke ja -rajatisi. Alal nr 3 asub samuti olemasolev külaplats, kus on mitmed erinevatel aegadel tekkinud ehitised. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgiks on alal asuvate ehitiste seadustamine, lisaks uute hoonete püstitamine ja korraliku juurdepääsutee ehitamine alale nr 5.

Veelauaraja mastide püstitamiseks on seadusest tulenevalt vaja ranna ehituskeeluvööndit vähendada, millest tulenevalt on planeeritud alad nr 1 ja nr 2. Mastid on väikese ehitisealuse pinnaga ja mõju on minimaalne, eelkõige esineb ehitustööde käigus. Üks mastidest paigaldatakse olemasolevale sadama-alale, kus on juba erinevad olemasolevad sadamaehitised.

Alal nr 4 on ranna ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgiks puhkemajade ja neid teenindavate tehnorajatiste püstitamine. Puhkemajade püstitamisel arvestatakse olemasoleva loodusega ning olemasolevat metsa likvideeritakse minimaalselt. Lisaks on tegemist kõrgemate aladega, mis on merest kruusateega eraldatud ning puhkemajade püstitamine ei too negatiivset mõju rannikule ega merele.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga alad ei ole üleujutatavad ning ehitustegevus ei vaja maapinna olulist tõstmist.

Keskonnaseadustiku üldosa seaduse § 39¹ kohaselt puudub sadamaalal kallasrada, mujal planeeringualal ei takistata ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega liikumist kallasrajal.

Piirkonnas on olemasolevad elektriühendused ja juurdepääsuteed, sh on olemasolev sissesõidetud pinnaste alale nr 3.

Piirkonnas on olemasolevad Turja sadama ehitised ja olemasolev elamu abihoonetega Linnurahu katastriüksusel (85801:005:0133). Seega toetab olemasolev asustus ja hoonestus ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on seega kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega ja looduskaitseaduse § 40.

5. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub hajaasustuses.

Turja sadama puhul on tegemist väikesadamaga, kus ei ole osutatud tasulisi sadamateenuseid. Sadamat kasutab eelkõige kohalik kogukond, nii kutselised ja harrastuskalurid. Peale sadama rekonstrueerimist 2018. aastal on sadama kasutus tõusnud ning ala kasutatakse lisaks puhkealana (mh supluskohana koos mänguväljakuga).

Turja külas asub hoonestus valdavalt Kallemäe-Turja tee ääres. Valdava osa moodustavad ajaloolised talukompleksid, kus asuvad viilkatusega pigem suure ehitisealuse pinnaga hooned.

Ka Turja sadamas asuvad hooned on valdavalt viilkatusega (v.a vana sadamahoone), millele võiks renoveerimistöde käigus viilkatuse rajada.

6. Kruntide moodustamine

Olemasolevaid katastriüksusi ei jagata ja katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringu vormistamiseks ja ehitusõiguse määramiseks moodustatakse detailplaneeringualal krundid.

7. Planeeritav ehitusõigus

Ala nr 1

Ala nr 1 hõlmab Sadama (85801:005:0077), Sadama (85801:005:0078), Sadama (85801:005:0079) ja osaliselt Vihterna (85801:005:0149) katastriüksusi.

Alale on planeeritud määrata ehitusõigus olemasoleva sadama atraktiivsemaks muutmiseks ning sadama mitmekesistamiseks. Selleks tuleb renoveerida ja vajadusel laiendada olemasolevad Sadama katastriüksustel (85801:005:0077, 85801:005:0078, 85801:005:0079) asuvad hooned ja vajadusel püstitada uusi. Lisaks kavandatakse hooned teenindavaid tehnovõrke ja -rajatisi, sh vee- ja kanalisatsioonisüsteemid ja maaküttekontuur.

Hoonete kasutamise otstarbed on järgmised: toitlustus-, majutus-, meelelahutus-, puhke- ja spordiehitised. Lisaks püstitatakse sadamasse veelauaraja mast kõrgusega kuni 15 m.

Sadamaga piirnevale vee-alale planeeritakse ujumisala (näidatud eskiisjoonisel).

Krundi kasutamise sihtotstarve – sadama maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa, majutushoone maa, virgestusmaa.

Katastriüksuste sihtotstarbed - 100% tootmismaa, 100% maatulundusmaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m2 ehitisealuse pinnaga hooned) – 12;

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 1800 m² (sh olemasolev 1200 m²);

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m;

Rajatiste suurim lubatud kõrgus (veelauaraja mast) – 15 m.

Ala nr 2

Ala nr 2 asub Alvi-Tänava katastriüksusel (85801:005:0046). Alale nr 2 hooneid ei planeerita, vaid eesmärgiks on püstitada veelauaraja mast ja lautrikoht.

Krundi kasutamise sihtotstarve – virgestusmaa;

Katastriüksuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;

Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m2 ehitisealuse pinnaga hooned) – 0;

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 0;

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 0

Rajatiste suurim lubatud kõrgus (veelauaraja mast) – 15 m.

Ala nr 3

Ala nr 3 asub Alvi-Tänava katastriüksusel (85801:005:0046), kus asub olemasolev külaplats. Käesoleva planeeringu eesmärgiks on seadustada külaplatsil asuvad hooned ja lisaks püstitada puhkemaju ja laululava koos neid teenindavate tehnorajatiste, tee ja parklaga.

Krundi kasutamise sihtotstarve – majutushoone maa, virgestusmaa;

Katastriüksuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;

Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m2 ehitisealuse pinnaga hooned) – 6;

Hoonete lubatud ehitisealune pindala kokku maksimaalselt – 140 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 5 m.

Ala nr 4

Ala nr 4 asub Alvi-Tänava katastriüksusel (85801:005:0046). Alale on planeeritud puhkemajad koos neid teenindavate tehnorajatiste, tee ja parklaga.

Krundi kasutamise sihtotstarve – majutushoone maa, virgestusmaa;

Katastriüksuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;

Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m2 ehitisealuse pinnaga hooned) – 4;

Hoonete lubatud ehitisealune pindala kokku maksimaalselt – 140 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 5 m.

Ala nr 5

Ala nr 5 asub Alvi-Tänava katastriüksusel (85801:005:0046), kus asub olemasolev külaplats. Alale on planeeritud korraliku juurdepääsutee ehitamine külaplatsile.

Krundi kasutamise sihtotstarve – majutushoone maa, virgestusmaa;

Katastriüksuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;

Hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m2 ehitisealuse pinnaga hooned) – 6;

Hoonete lubatud ehitisealune pindala kokku maksimaalselt – 140 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 5 m.

8. Vertikaalplaneerimine

Planeeringualas nähakse ette rannajoone muutmine. Veelauaraja sõidutrassi ja ujumisala puhastamisel setetest tekkinud aines (tõid teostatakse keskkonnaloa alusel, Keskkonnaametile on vastav taotlus esitatud, kuid Keskkonnaamet on peatanud keskkonnaloa taotluse menetlus detailplaneeringu kehtestamiseni) ladustatakse ja planeeritakse olemasoleval rannajoonel paiknevale ladestusalale, arvestades olemasolevat maapinda. Lisaks likvideeritakse Turja sadamast põhja pool asuv inimtekkeline väike saar. Ladestusala puhastatakse võsast ja kõrkjatest, säilitatakse üksikpuud. Setete eemaldamisel tekkinud aines ladustatakse ja planeeritakse viisil, et maapinna joon veepiiril oleks püsiv ning kandev. Vertikaalplaneeringu koostamisel lähtutakse standardist EVS 843:2016. Rajataval alal ei tohi esineda üldkaldest erinevaid üksikuid vett koguvaid vajumeid.

9. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku ala.

Pinnase käitlemine ei too endaga kaasa negatiivset mõju keskkonnale, kuna meres (sh sadama akvatooriumis) puudub teadaolevalt reostus.

Eeldatavalt ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud kõrge reostusohtlikkusega põhjaveega alal. Kanalisatsioonisüsteemi puhul võib immutada vaid bioloogiliselt puhastatud vett.

10. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on avalikult kasutatavalt Kallemäe-Turja teelt (nr 21160) ja eraomandis olevalt Mereääre teelt (tee nr 8580233, üldplaneeringus märgitud kui avalikult kasutatav tee).

Alvi-Tänava katastriüksusele planeeritud külaplatsi alale ja veelauaraja mastile juurdepääsuks planeeritakse rajada uus juurdepääsutee Mereääre teelt, mille jaoks taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist vastavalt eskiisjoonisel toodud alale nr 6. Päästeteenistuse juurdepääsuks peab juurdepääsutee laius olema minimaalselt 3,5 meetrit.

11. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Sadama alal (Sadama katastriüksus 85801:005:0078) asub olemasolev puurkaev ja reoveepuhasti (GreenFLOW), mida kasutatakse kogumismahutina.

Alal nr 1 planeeritakse veetorustikud Sadama (85801:005:0077) ja Sadama (85801:005:0079) katastriüksustele olemasolevast puurkaevust. Alale nr 1 planeeritavate ja olemasolevate hoonete (nende rekonstrueerimisel ja laiendamisel) teenindamiseks planeeritakse iseseisvad biopuhastiga imbsüsteemid.

Aladele nr 3 ja 4 planeeritakse puurkaev ja biopuhastiga imbsüsteem või kogumismahuti.

12. Soojavarustus

Vajadusel planeeritakse lokaalsed lahendused (maaküte, elekter, puit).

13. Elektrivarustus

Olemasolev elektrivarustus on Sadama katastriüksusel (85801:005:0078), elektriliitumiskilp endises sadamahoones.

Elektrivarustuseks taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused Sadama (85801:005:0077) ja Sadama (85801:005:0079) katastriüksustel asuvate hoonete liitmiseks ning aladele nr 3, 4 ja 5.

14. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.