

**Valjala Vallavalitsus
ERKAS Pärnu Instituut OÜ**

VALJALA VALLA ÜLDPLANEERING

**Valjala-Pärnu
2009/2010**

EESSÕNA

Valjala valla üldplaneering algatati Valjala Vallavolikogu 20.04.2000. a otsusega nr 22 Üldplaneeringu ülesandeks on saavutada kõikide osapoolte võimalikult palju huvigruppide rahuldav maa-ja veealade kasutamine 10-15 aasta perspektiive arvestades. Üldplaneeringu koostamise käigus viidi läbi mitmeid avalikke arutelusid ning tööseminare, et välja selgitada võimalikult laiapõhjaline konsensus valla perspektiivsest maakasutusest. Valjala valla üldplaneering hõlmab kogu Valjala valla haldusterritooriumi.

Üldplaneeringu koostamine algas olemasoleva olukorra kohta andmete kogumisest ning algandmetele tuginedes olemasoleva olukorra analüüsist. Teises etapis töötati välja laiapõhjalise huvigruppide koostöö osavõtul soovitud tuleviku visioon ja arengustrateegia kui pikaajaliste eesmärkide ning nende saavutamiseks vajalike tegevuste kogum ja neile tuginedes üldised maakasutusstrateegiad.

Valjala valla üldplaneeringu koostamise käigus algatati 29.05.2007. a. otsusega nr 17 planeeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Valjala valla üldplaneering valmis Valjala valla ja ERKAS Pärnu Instituut OÜ vahelises koostöös. Planeeringu koostamise algandmetena on kasutatud 2004. aastal algatatud ja konsultandi OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud Valjala valla üldplaneeringu seletuskirja ja kaardimaterjali tulemusi.

Planeeringu koostamisel osales töögrupp:

Kaido Kaasik	Valjala vallavanem;
Pille Pukk	Valjala valla maakorraldaja;
Aare Külaots	Valjala valla majandusosakonna juhataja;
Ahto Saar	Valjala valla ehitusspetsialist;
Valdeko Palginõmm	Pärnu Instituut, projektijuht kuni 12.02.2010;
Tuuli Veersalu	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Raimo Klesment	Pärnu Instituut, projektijuht alates 15.02.2010.

Lisaks töötasid kaasa vastavalt vajadusele teised vallavalitsuse töötajad, valla elanikud ja vallavolikogu liikmed ning vallavolikogu juures tegutsevad komisjonid. Planeeringu koostamisel oli eesmärgiks kaasata võimalikult erinevaid huvigruppe ning saavutada osapooli rahuldav tulemus. Pärnu Instituut ja Valjala Vallavalitsus tänab kõiki, kes on andnud oma panuse üldplaneeringu koostamisele.

Sisukord

EESSÕNA	2
1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	4
1.1. Valjala valla ruumiline areng	4
1.2. Asustus ja asulate omavahelised suhted	5
1.3. Üldplaneeringu lähteseisukohad.....	7
1.3.1. Ülevaade Saare maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest	7
1.3.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	8
1.3.2.1. Väärtuslikud maastikud	8
1.3.2.2. Väärtuslikud põllumaad	10
1.3.2.3. Roheline võrgustik	11
1.3.2.4. Ranna-alad.....	13
2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED	14
2.1. Alade reserveerimine	14
2.1.1. Elamualad	15
2.1.2. Segahoonestusalad	17
2.1.3. Tootmisalad	18
2.1.4. Üldkasutatavad alad	19
2.1.5. Kompensatsioonialad	20
2.1.6. Puhkealad	21
2.1.6.1. Veekogudega seotud alad	21
2.1.7. Maatulundusalad	22
2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid.....	23
2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid	23
2.1.8.2. Kultuurimälestised	23
2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	24
2.3. Maa- ja veealadele laienevad ehituslikud kitsendused.....	24
2.3.1. Ehituslikud piirangud kompaktse asustusega aladel.....	25
2.3.2. Ehituslikud piirangud rannaalal	26
2.3.3. Ehituslikud piirangud miljööväärtuslikul alal	27
2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded	28
2.4. Transpordiobjektid, tehnovõrgud ja rajatised.....	28
2.4.1. Teed	28
2.4.2. Sadamad ja veeteed	29
2.4.3. Energeetika	30
2.4.4. Veevarustus ja kanalisatsioon	30
3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE.....	31
3.1. Täpsustused maakonnaplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringutes	31
3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta	31
3.3. Üldplaneeringu elluviimine.....	32
3.3.1. Kehtima jäävad planeeringud ja järgnevate koostamise vajadus.....	33
3.3.2. Munitsipaalmaad	34
KASUTATUD KIRJANDUS	35
LISAD	36
JOONISED	
Valjala valla üldplaneeringu kaart.....	M 1:20 000
Valjala alevik - väljavõte Valjala valla üldplaneeringu kaardist.....	M 1:10 000

1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Üldplaneeringuga määratakse valla üldised arengusuunad ning maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering tugineb valla arengukavades paika pandud eesmärkidel ja strateegiatel.

Valjala vald asub Saaremaa kesk- ja lõunaosas, piirnedes läänes Pihtla, põhjas Leisi, kirdes Orissaare ja idas Laimjala vallaga ning ulatudes lõunas mereni. Valla pindala on 180 km². Valjala valla moodustavad 32 küla ja üks alevik. Ariste, Jursi, Jõelega, Jööri, Kalju, Kallemäe, Kalli, Kogula, Koksi, Kuiste, Kungla, Kõnnu Kõriska, Lööne, Männiku, Nurme, Oessaare, Pölluküla, Rahu, Rannaküla, Röösa, Sakla, Siiksaare, Turja, Tõnija, Undimäe, Vanalõve, Veeriku, Vilidu, Võrsna, Väkra, Väljaküla külad ja Valjala alevik.

Valjala vallal on tänu mitmekesisele maastikule ja rannajoonele väga head eeldused turismi ja puhkemajanduse arenguks, mis oleks samas ka üldise toimetuleku ja elukeskkonna parandaja. Kohalike kultuuriväärtuste ja traditsioonide arendamine aitab kaasa valla identiteedi hoidmisele ning omapära säilimisele.

Valjalat tuntakse Eesti ajaloo eelkõige paigana, kus lõppes muistne vabadusvõitlus. Selle sündmuse tunnistajaks on Valjala keskusest umbes poolteise kilomeetri kaugusel asuv maalinn, mis Hendriku Liivimaa kroonika järgi oli tugevaim saarlaste linnus. Maalinna turismipotentsiaal on täna veel täiel määral kasutamata.

Lisaks maalinnale on vallas veel mitmeid kultuuriajaloolisi ja looduslikke vaatamisväärsusi: Valjala kirik, Tõnija kivikalmed (arheoloogiliste väljakaevamiste tulemusel on saadud teada muinaseestlaste matmistraditsioonide ja eluolu kohta ning osa leide on kohapeal eksponeerimiseks välja pandud), Laidevahe looduskaitseala, Lepna tammik, Tõnija soo jmt.

Valla läänepiiril voolab Lõve jõgi, mis oma 31 km pikkusega on Saaremaa pikim jõgi.

1.1. Valjala valla ruumiline areng

Valjala valla arengukavaga aastateks 2008-2015 on määratud valla strateegilised eesmärgid, arendamise prioriteedid ja esitatud tegevusplaan nende saavutamiseks ning on edasiarendus varasemast arengukavast, mis hõlmas aastaid 2002-2012.

Valjala vald on elujõuline, turvaline ja pärandkultuuri väärtustav elukeskkond, toetudes ajaloo- ja kultuuripärandile tuginevale turismile, kombinatsioonis loodussõbralikul ja säästval põllumajandusel ning keskkonnasäästlikul tehnoloogial põhineva tootmisega.

Valjala valla üldised strateegilised eesmärgid:

- **Soodne ettevõtluskeskkond.**

Soodsa ettevõtluskeskkonna olemasolu ja selle edasine parandamine on valla olemasolu ja arengu seisukohalt esmase tähtsusega. See tagab võimalikult paljudele valla elanikele elatusvahendite teenimise võimaluse kohapeal, mis kindlustab alaliselt paikkonna elujõulisuse. Kõrge tööhõive ja kõrged sissetulekud palga ning ettevõtlusest saadava tulu näol on paikkonna arengu kõige tähtsam

eeldus. Erineva suunitlusega ettevõtete rohkus on aluseks valla stabiilsele tulubaasile, mis lubab teha investeringuid sotsiaalse infrastruktuuri objektidesse, mis on omakorda eelduseks tööjõu paiknemisele valla territooriumil.

- **Kaasaja nõuetele vastav tehniline infrastruktuur.**

Tehniline infrastruktuur on vahetult seotud piirkonna elukorralduse kõigi valdkondadega ja on nende funktsioneerimise aluseks. Infrastruktuurid tuleb välja ehitada selliselt, et nad suudaksid luua eeldused piirkonna arenguks ja konkurentsivõime suurendamiseks.

- **Atraktiivne ja turvaline elukeskkond.**

Valla elanike identiteedi tugevdamisel on oluline roll kaasaegsel tervislikul elu- ja töökeskkonnal, inimeste kodutunde motiveerimisel ning turvalisuse tagamisel. Elukeskkonda tehtud investeeringud on suunatud elanike elamistingimuste parandamisele ja tervisliku keskkonna tagamisele, mis lõppkokkuvõttes väljenduvad elukvaliteedi tõusus.

- **Valla kõigi piirkondade vajadusest lähtuv ühistranspordi korraldus.**

Ühistranspordi korraldus peab tagama kõigile valla elanikele valla poolt pakutavate avalike teenuste kättesaadavuse. Samaaegselt on ühistranspordil täita oluline roll ka inimeste liikumisel töö- ja elukoha vahel.

- **Looduslähedane turismi- ja puhkemajandus.**

Nagu Saare maakonnal tervikuna, on ka Valjala vallal tänu mitmekesisele maastikule ja pika rannajoone olemasolule väga head eeldused turismi ja puhkemajanduse arenguks, mis oleks samas ka üldise toimetuleku ja elukeskkonna parandaja. Tulevikku on loodus- ning ajaloo- ja kultuuripärandil põhineva turismiga tegelemisel. Oluline on välja kujundada turismimajanduseks vajalik info- ja infrastruktuur ning teha koostööd naabervaldadega ühiste marsruutide kavandamisel ja teeninduse arendamisel. Samavõrd tähtis on avalike puhkepiirkondade väljaarendamine.

- **Elanike kõrge keskkonnateadlikkus, säästev looduskasutus.**

Säästva arengu põhimõtetest lähtuvalt tuleb tõsta elanike keskkonnateadlikkust ning tagada loodusressursside säästev kasutamine. Ennekõike on vaja jagada informatsiooni prügikäitllemise korrast ja võimalustest ning selgitada puhta keskkonna hoidmise vajalikkust. Järjepidevalt propageerida ökoloogilist ja tervislikku elulaadi.

Valla ruumiline areng põhineb hajusate elamupiirkondade kavandamises tasakaalus puhke- ja loodusaladega. Arvesse on võetud maakondlikud prioriteedid ja kohalike külade arendamise võimalused.

1.2. Asustus ja asulate omavahelised suhted

Saare maakonna peamine tõmbekeskus on Kuressaare linn, mida iseloomustavad teenuste kättesaadavus, gümnaasiumi olemasolu (lisaks ka muud haridusasutused) – mõju ületab maakonna piire.

Valjala vallas elab **01.01.2010** seisuga **1416** elanikku. Nendest **714** mehed ja **702** naised:

	Mehed	Naised
Tööeast nooremad (alla 16)	101	96
Tööealised (16-63)	506	418
Tööeast vanemad (üle 63)	107	188

2. Valjala valla elanike arv külates/alevikus seisuga 01.01.2010:**ELANIKE ARV
KÜLADES/ALEVIKUS**

	Küla	Elanike
1	Ariste	16
2	Jõelega	46
3	Jööri	35
4	Jursi	14
5	Kallemäe	58
6	Kalju	29
7	Kalli	32
8	Kogula	17
9	Kuiste	20
10	Kungla	38
11	Kõnnu	45
12	Kõriska	29
13	Lööne	28
14	Männiku	10
15	Nurme	9
16	Oessaare	19
17	Pölluküla	25
18	Rahu	38
19	Rannaküla	3
20	Röösa	15
21	Siiksaare	25
22	Sakla	120
23	Turja	53
24	Tõnija	57
25	Undimäe	15
26	Valjala	484
27	Vanalõve	13
28	Veeriku	47
29	Vilidu	8
30	Väkra	2
31	Väljaküla	29
32	Võrsna	10
33	Koksi	27

KOKKU**1416**

Valjala valla siseselt toimivad tõmbekeskustena Valjala alevik, Sakla ja Tõnija külad.

Valjala alevikus on valla administratiivne keskus, põhikool (koos spordisaaliga), lasteaed, rahvamaja ja raamatukogu. Valjala alevikus on postkontor, perearsti kabinet, apteek, kaks toidukauplust ja kasutatud asjade kauplus. Sakla külas on klubi, raamatukogu ning kord nädalas toimub perearsti vastuvõtt. Sakla külast 2 km kaugusel Kallemäe külas asub ka toidukauplus. Tõnija külas asub toidukauplus ja klubi. Valjala valla territooriumil suurimad tööandjad on Valjala Vallavalitsus, Valjala Söödatehas ja Valjala POÜ, Valjala Ehitus OÜ, Valjala Sepikoda OÜ. Rahvastiku arvult kuulub suuremate asulate hulka Valjala alevik, Sakla ja Tõnija külad.

Vallas on aktiivne külaliikumine. Külad eksponeerivad ennast muuseumi-, loodusturismi küladena. Enamikes külates on väljakujunenud kooskämiskohad ehk külaplatsid. Vallaelanikud seisavad

pärandkultuuri säilimise eest, korraldavad mitmesuguseid üritusi ja kokkusaamisi. See kõik annab vallale jõudu püsijäämise ja ühiste eesmärkide saavutamisel.

1.3. Üldplaneeringu lähteseisukohad

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti *Planeerimisseaduse* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115; 28, 170; 37, 251; 39, 262; 2010, 8, 37; 19, 101) §-st 8 Üldplaneering. Üldplaneering on koostatud kooskõlas Saare maakonnaplaneeringu ja kehtiva maakonna teemaplaneeringuga, arvestades Valjala valla arengukavasid, järgides õigusakte ja norme ning head planeerimistava.

Üldplaneeringuga paralleelselt on koostatud üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine, mille tulemusi on arvestatud planeeringu põhilahenduses.

1.3.1. Ülevaade Saare maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest

Saare maakonnas on kehtiv maakonnaplaneering alates aastast 1999. Maakonnaplaneeringut on täpsustatud läbi planeeringu enda uuendamise (kehtestatud madalamate planeeringutega tehtud ettepanekute sissekandmisega) ja teemaplaneeringu koostamise.

Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 on kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, mis käsitleb kahte alateemat: väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik. Koostamisel on teemaplaneeringud Maakonna sotsiaalne infrastruktuur (algatatud Vabariigi Valitsuse 31.01.2005. a korraldusega nr 48) ja Tuuleenergeetika (algatatud Saare maavanema 18.09.2009. a korraldusega nr 814).

Vastavalt Saare maavanema 27.05.1999.a. korraldusega nr 873 kehtestatud *Saare maakonnaplaneeringule* on maakonna peamine rikkus suhteliselt puhas, omanäoline ja mitmekesine saareline looduskeskkond. Looduskeskkonna kvaliteedi tagamise kõrval on oluline ka väärtuslike kultuurmaastike ja loodusliku mitmekesisuse säilitamine. Peamine majandusharu on turism, mille toetamiseks oleks vaja arhitektuuri-, ajaloo- ning arheoloogiamälestiste restaureerimist ja hooldust. Maakonna arengule on olulised inimesed, mistõttu soovitakse hoida turvalist ja inimsõbralikku elukeskkonda. Heade elutingimuste kõrval peab olema tagatud ka kvaliteetsete teenuste kättesaadavus.

Saare Maakond on tulevikus:

- Puhta elukeskkonnaga, omanäoline ja mitmekesise loodusega saareline piirkond;
- Töötamiseks ja puhkamiseks turvaline ning inimsõbralik elupaik;
- Majanduslikult edukas ja stabiilselt arenev piirkond Läänemere regioonis.

Maakonnaplaneeringu põhiliste strateegiliste tegevussuundadena on toodud:

- Loodusesõbraliku ja säästva arengu printsiipidest lähtuva turismimajanduse arendamine kombinatsioonis transiiditurismi teenuste osutamisega;
- Kohalikul toorainel põhineva toiduainete tootmistsükli väljaarendamine süsteemis: tootja-töötaja-turustaja-tarbija;
- Infotehnoloogial põhineva ökoloogiliselt puhta allhanketööstuse kujundamine.

1.3.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on määratletud väärtuslikud kultuurmaastikud ja põllud, roheline võrgustik ning tulenevalt nende säilitamise vajadusest seatud tingimused asustuse ja maakasutuse suunamiseks. Arvestades maakonna saarelisust on maakonna teemaplaneeringus eraldi käsitletud rannaala, mis kujutab endast nii maastikulist väärtust, olulist roheline võrgustiku koridori kui ka avaliku huvi objekti. Samuti on teemaplaneeringus määratud maakonna puhkealad.

1.3.2.1. Väärtuslikud maastikud

Inimtegevus on läbi ajaloo muutnud maastikke ja neid kujundanud. Väärtuslik maastik on lühidalt öeldes mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga esteetiliselt ilus maastik, kus leidub nii kohaliku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele.

Maastike sidusus seisneb eelkõige erinevate maastikutüüpide terviklikkuses ning integreeritud käsitlemises. Laiemas tähenduses on sidusmaastik võrgustik (maastikukompleks), mis koosneb mitmekesise struktuuriga ning ökoloogiliselt toimivatest üksustest, tagades väärtuslike elupaikade olemasolu ning sotsiaalsete ja majanduslike väärtuste säilimise (*Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030*. 2007).

Teemaplaneeringu alateema *Väärtuslikud maastikud* põhineb EPMÜ Keskkonnakaitse Instituudi maastikuökoloogia labori poolt 2002-2003 a. teostatud tööle *Saaremaa väärtuslike kultuurmaastike hindamine*, milles kasutati Viljandi maakonnas läbiviidud pilootprojekti meetodikat¹.

Teemaplaneeringuga on seatud väärtuslikele maastikele üldised maakasutustingimused ja vastavalt maastikutüübile (kultuurilis-ajaloolise² ja esteetilise³ väärtusega maastikele) täiendavad tingimused.

Valjala valla territooriumil on neli väärtuslikku maastikku (sulgudes on maakondlik numeratsioon teemaplaneeringu järgi):

Tõnija-Kalli-Veeriku (12). Maakondliku või võimaliku riigi tähtsusega alad, põhiliselt põllumajanduslikult väärtuslik maastik, ajalooline kontsentraat, ajaloolise või kultuuriloolise tähtsusega paik. Paikneb Valjala vallas (suurus 1171 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus³: rohked muistsed põllud ja kivikalmed, Maadevahe jõgi, muistendid. Esteetiline väärtus³²³³ : vaated põlispõldudele. Looduslik väärtus: geobotaaniliselt väärtuslikud alad. Identiteediväärtus: kõrge kohalik väärtus. Rekreatiivne ja turismipotentsiaal: muistsed põllud ja kivikalmed; Tuulikmäe tarandkalmed. *Kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused.*

1 *Väärtuslike maastike määramine. Metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas*. 2001. Keskkonnaministeerium.

2 *Kultuurilis-ajaloolise väärtusega* on traditsioonilise ilmega küla- või mõisamaastikud ehk sisuliselt kohad, kus on tehtud suhteliselt vähe maaparandust, samuti traditsioonilise ilmega kirikukülad. Väärtuslikud on veel kohad, kus on tihedalt üksteise kõrval säilinud jälgi erinevatest ajalooperioodidest muinasajast tänapäevani, samuti ajaloosündmuste, muistendite või kultuuriloo seonduvad paigad. *Identiteediväärtust* omavad alad ja objektid, mis on kohalike elanike jaoks olulised või kõrgelt hinnatud.

3 *Esteetilise väärtusega* on maastikud, mis on mitmekesised, vaheldusrikkad, omapärased või lihtsalt väga ilusad. Väärtust tõstavad teedelt anevaned ilusad vaated ja maastiku hooldatud ilme. Väärtust kahandavad maastikku halvasti sobitatud suuremad hooned või rajatised, kõrgepingeliinid, prügimäed jt häirivad tegurid. *Väärtuslik puhkemaastik* võib olla nii põlismets kui kohaliku ajalugu ja traditsioone väljendav ilus kultuurmaastik. Ala väärtust tõstab läheduses asuv meri, järv või muu veekogu, samuti kõikvõimalikud vaatamisväärsused. Puhkemaastik peab olema kergesti ligipääsetav. Saare maakonnas on kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega eelkõige rannaalad.

Veeriku-Kõriska-Väkra (13). Maakondliku tähtsusega väga väärtuslik alad, põhiliselt põllumajandusliku tähtsusega küla. Paikneb Valjala vallas (suurus 1332 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: hästi säilinud külad, kivikalmed, ohvrikivid ja -allikad Maadevahe. Esteetiline väärtus: hästi säilinud külad. Looduslik väärtus: ümbritsevad mets, dendraarium. Identiteediväärtus: kõrge kohalik väärtus. *Kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused.*

Valjala (14). Maakondliku tähtsusega, kuid probleemsed alad mis omaksid suuremat väärtust kui nad oleksid paremini hooldatud. Põhiliselt põllumajandusmaastik küla, ajalooline kontsentraat, ajaloolise või kultuurajaloolise tähtsusega paik. Paikneb Valjala vallas (suurus 2117 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: ajalooline kontsentraat, Valjala kirik, Valjala maalinn, Lööne mõis, Panna külakooli hoone, Rahu küla kultuskivi. Esteetiline väärtus: vaated maastikul. Looduslik väärtus: geobotaaniliselt väärtuslikud alad. Identiteediväärtus: kõrge kohalik väärtus. Rekreatiivne ja turismipotentsiaal: Valjala kirik, Valljala maalinn, Lööne mõis *Kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused.*

Kungla-Siiksaare (15). Kohaliku ja maakondliku tähtsusega, väga väärtuslik ala. Põhiliselt põllumajandusmaastik küla, põllumajandus ja loodusmaastik, sisaldab suuremat veekogu ja piirneb sellega. Paikneb Valjala vallas (suurus 2253 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: hästi säilinud maastikustruktuur. Esteetiline väärtus: vaated külamaastikule. Looduslik väärtus: rannaniidud, geobotaaniliselt väärtuslikud alad, Roosu tamm, Laidevahe looduskaitseala. Identiteediväärtus: Maakondliku ja väga kõrge kohalik väärtus. Rekreatiivne ja turismipotentsiaal: Laidevahe looduskaitseala. *Kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutustingimused.*

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga on seatud järgmised üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad tuleb hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel;

Täiendavalt on seatud teemaplaneeringuga maakasutustingimused kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastikele:

- Üldplaneeringuga tuleks määrata miljööväärtuslikud hoonestusalad ja vaatamisväärsused traditsioonilistele maastikuelementide, -struktuuri ja maakasutuse säilimiseks.
- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).

- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku- ja mudakogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile.
- Väärtuslike külamiljöode säilimiseks tuleb võimalusel teostada arhitektuuriline hindamine, mis on kohaliku eripära arvestatavate täpsemate arhitektuuriliste soovitude, nõuete ning piirangute aluseks
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Täiendavalt on seatud teemaplaneeringuga maakasutustingimused esteetilise ja puhkeväärtusega maastikele:

- Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- Merega piirnevatel maastikel tagada juurdepääs rannale või kaldale. Igas külas peab säilima või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
- Turismi ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui sotsiaalse) koormustaluvusega.
- Puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse aladele kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.
- Puhkeala kokkulangemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitseesmärgede rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuste säilimine, tuleb planeeringuga seada vajaliku külastust suunava infrastruktuuri väljaehitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitse-eeskirja.
- Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.

1.3.2.2. Väärtuslikud põllumaad

Väärtuslikeks põllumaadeks on maakonna teemaplaneeringus määratud kõik põllumassiivid Saare maakonnas, kus mulla boniteet on vähemalt 35.

Üldplaneeringutes tuleb valdada põllumaad täiendavalt üle vaadata. Saaremaal, kus põldude boniteet on reeglina madal, võib olla mõistlik hinnata põlde nende üldise kasutusväärtuse (nt võib olla kõrge kasutusväärtus rändlindude või metsloomade söödapõldudel, kuigi nende boniteet võib olla madal) alusel, arvestades ka nn toetuskõlblikkust.

Põllumaade majandamine on vajalik ka külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilitamiseks.

Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutamistingimused:

- Väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida haritava maana.
- Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
- Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja -kivivared.

1.3.2.3. Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku määratlemise üldise meetodilise alusena on kasutatud meetodikat *Rohelise võrgustiku määratlemise üldised alused maakonnaplaneeringus* (Sepp, Jagomägi. 2002), mis tugineb Euroopa ökoloogilise võrgustiku (PEEN) kriteeriumitele. Saare maakonna roheline võrgustiku määratlemisel kohandati meetodikat vastavalt looduskaitselele olukorrale, eelkõige Natura 2000 võrgustikust lähtuvalt.

Saare maakonnas moodustab roheline võrgustiku:

- Natura 2000 võrgustik, mis koosneb kaitsealadest, hoiualadest ja püsielupaikadest. Koos rahvusvahelise ja rahvusliku tähtsusega tuumaladega moodustavad need võrgustiku tugialad (kõige olulisemad ja tõhusamalt toimivad elemendid);
- Mere rand piiranguvööndi ulatuses – üldjuhul 200 m, millele üleujutatavatel randadel lisandub üleujutatava ala laius. Arvestades maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks;
- Jõgede ja ojade kaldad piiranguvööndi ulatuses (piiranguvööndi ulatus on üle 25 km² suuruse valgalaga jõel ja ojal 100 m, kuni 25 km² suuruse valgalaga jõel ja ojal 50 m), mis kujutavad endast olulisi saare keskosa rannikuga siduvaid koridore;
- Tugialasid ühendav nn mikrovõrgustik, mis koosneb valdavalt looduslikus seisundis olevatest ja ekstensiivselt kasutatavatest metsa-aladest ning poollooduslikest kooslustest. Arvestades Saare- ja Muhumaale iseloomulikku maastikustruktuuri, kus maastikuüksused on väikesed, ei eristata mikrovõrgustikus koridore, ribastruktuure, ribastruktuuride sõlmesid ja astmelaudu. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidusus ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised tingimused:

- Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida roheline võrgustiku *hiilivat* killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil v.a maakatastriseaduse paragrahv 18 lg 7 ja 8-le vastaval juhul.
- Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist levendavad või kompenseerivad meetmed.

- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore - teid, pinnasteid, elektriline; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.
- Mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine.
- Mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel keskkonnaministri nõusolekul. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus.
- Piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiuse määramisel mererannal tuleb arvestada korduva üleujutusega aladega. Üleujutatavate alade määramisel üldplaneeringuga on soovitatav kasutada tööd *Eesti Vabariigi rannikuvööndi kaitse skeem. Saaremaa ehituskeelualad*. (1993. Eesti Maaehitusprojekt. Tallinn) või Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituudi ning Tallinna Tehnikaülikooli Meresüsteemide Instituudi uuemad andmed.
- Natura 2000 võrgustiku terviklikkus tagatakse võrgustiku aladel elupaikade soodsa seisundi hoidmise, kaitse-eesmärkide saavutamise ja terviklikkuse säilitamisega. Maakasutuse muutuste mõju Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele selgitatakse vajadusel keskkonnamõju (strateegilise) hindamisega ja/või Natura hindamisega.

Maakonna teemaplaneeringuga märgitakse, et olulisim vahend asustuse suunamisel rohelises võrgustikus on üldplaneering. Asustuse planeerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna eripäradest ja vajadustest. Erandina tuuakse ajaloolise asustuse range järgimise vajadus välja laidudel ja väikesaartel, sest sealsed kooslused on negatiivsetele mõjudele kõige vastuvõtlikumad.

Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Leevendavaks meetmeks võib olla ka rajatav haljastus. Lisaks ökoloogilisele funktsioonile täidab mitmesugust liiki haljastus ka muid funktsioone – avalikud puhkealad (pargid ja kallasrada), piiratud kasutusega puhkealad (eramute aiad), esteetilised ja kujunduslikud elemendid (koduaiad) ning muudki.

Maakonna teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku konfliktaladena vaadeldavad järgnevad alad kus olemas olev või kavandatav tegevus toob kaasa:

- Otseseid vastuolusid, kuna samal territooriumil pretendeerib mitu tegevust
- Kaudsed vastuolud, kuna eeldatavalt mõjutavad negatiivselt rohelise võrgustiku toimimist

Konfliktsuse välja toomine annab aluse edaspidisteks dialoogideks ja kokkulepeteks maakasutuse osas.

Valjala valla üldplaneeringu koostamise käigus on üle vaadatud ja täpsustatud rohealade tuum-ja tugialad. Käesoleva üldplaneeringuga on rohelist võrgustikku liigendatud, välja on toodud tuumalade ääreala, mida üldplaneeringu kontekstis on nimetatud puhveralaks (ülemineku / kaitse puhver) Võrgustiku tuumalade ja koridoride piire on täpsustatud vastavalt valla üldplaneeringu mõõtkavale ja kujunenud olukorrale. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla jaoks olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik.

1.3.2.4. Ranna-alad

Ranna-alad on kõige suurema avaliku huvi objektiks maakonnas. Avalike ehk üldiste huvide tagamiseks tuleb teisi huve piirata, arvestades sealhulgas kohalikke vajadusi. Avalike huvide tähtsustamisega randadel tagatakse üldjuhul ka roheline võrgustiku sidusus. Piisaval hulgal avalikult kasutatavaid alasid ja juurdepääsud rannale ning kallasrajale leevendaks survet eramaadele ja vähendaks võimalikke konflikte ranna kasutamisel.

Saare maakonna rannik omab suurt mereturismialast potentsiaali, samuti tuleb säilitada võimalused kutseliseks ja harrastuskalapüügiks. Selleks tuleb tagada avalikud juurdepääsud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele paadi- ja külalissadamatele. Omavalitsustel tuleb tagada avalik juurdepääs ka kõikidele üldkasutatavatele lauritele.

Merevaadete säilitamine ja parimatele vaatekohtadele juurdepääsu tagamine on samuti ranna-alade avaliku kasutuse huvides.

2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED

Käesolevas peatükis on toodud maa- ja veealade kasutamistingimused ning nendele aladele laienevad ehituspiirangud. Täiendavalt on täpsustatud ehitustingimusi piirkondade kaupa (nt rannaalal). Üldplaneeringuga kavandatakse tegevusi tulevikuks. Selleks on kasutusele võetud terminid *alade reserveerimine* ja *juhtotstarve*.

2.1. Alade reserveerimine

Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et üldplaneeringuga on vee- või maa-ala reserveeritud mingiks kasutamise eesmärgil. Reserveeritud kasutusega alal ei pea terviklikult ega automaatselt kohe (planeeringu kehtestamisega) kasutusele võtma reserveeritud eesmärgil. Antud ala on võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, kasutada reserveeritud otstarbel. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel sihtotstarbel seni kuni ta seda soovib. Arendustegevusel on kohustuslik arvesse võtta üldplaneeringuga määratud arengusuundi. Üldplaneeringuga määratud arengusuund muutub kohustuslikuks siis, kui senist maakasutust ja/või ehitustingimusi soovitakse muuta. Üldplaneeringuga reserveeritakse ka olemasolevad alad n.ö *üle*.

Juhul, kui kehtestatud planeeringuga nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel, piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks, on kohalik omavalitsus (või riik) kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui õigusaktidega pole sätestatud teisiti. Siinkohal peab mõistma, et planeerimistegevus on n.ö *omandiülene*. Üldplaneeringut koostades ei laskuta katastriüksuse piiride määramiseni.

Juhtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis see tähendab, et kogu tegevus sellel alal on allutatud juhtotstarbest tulenevale eesmärgile. Näiteks elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu haljastus, äri, liiklus, jmt; tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport, kaevandamine jmt. juhtotstarbe määramisel konkreetsele alale reeglina järgitakse olemasolevat maakasutust, see tagab vajadusel maa kasutamises järjepidevuse.

Mõistete ja tähistuste süsteemile on aluseks alade kasutamise nimestik (v.t tabel 1). Loendi koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tasemega ja ühildatavust õigusaktidega, näiteks katastriüksustele määratavate maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Planeeringuga ei pea määrama kõiki tabelis toodud juhtotstarbeid, vaid konkreetse piirkonna seisukohast vajalikke.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid, või alaliigid). juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 49% kaardil piiritletud kasutusala mahust v.a segahoonestusala. See tähendab, et elamualal peab maakasutuse sihtotstarbega elamumaa krundid moodustama 51% või enam. Alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu kohustusega alal/juhul läbi detailplaneeringu, või detailplaneeringu kohustuse puudumisel läbi maakorralduslike tegevuste.

Tabel 1. Alade kasutamise nimestik

Tähis	juhtotstarve	Seletus
E	<i>Elamuala</i>	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala.
S	<i>Segahoonestusala</i>	Mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala.
T	<i>Tootmisala</i>	Tööstuse, tuulegeneraatorite, mäetööstus jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala koos mõjualadega.
A	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ette nähtud ala.
K	<i>Kompensatsiooniala</i>	Majandatavate või looduslike rohealade (s.h metsade, veekogu kalda võsastunud või metsastunud alade), liiklus-, tootmis- ja elamualade vaheliste puhveralade ala.
P	<i>Puhkeala</i>	Hooldatavate haljasalade, parkide (s.h parkmetsade ja metsaparkide) ala. Samuti puhke tegevuse ja turismi teenindamisele suunatud ehitistele ja neid teenindavatele infrastruktuuridele ette nähtud maa-ala.
M*	<i>Maatulundusala</i>	Põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud maa-ala.
H	<i>Kaitstav ala</i>	Kaitse alla olev ja kaitse alla võetav maa-ala.

* *Maatulundusala kajastub üldplaneeringu kaardil aluskaardina ja ei ole viimase arusaadavuse huvides tähistatud tähega M. Siinkohal on tähis toodud süsteemi terviklikkuse huvides eristamiseks maatulundusala planeeringu tekstilises osas.*

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel/juhtudel määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga. Detailplaneeringu kohustuse puudumisel lähtutakse üldplaneeringust ja valla poolt väljastatud projekteerimistingimustest.

Valla ruumilise arengu suunamisel rannaladel on pööratud tähelepanu hoonestustiheduse reguleerimisele. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud järgmine maakasutus:

- tootmismaa määramine sidemastide (s.h mobiilimastide) rajamiseks;
- kaubabaaside, turustusorganisatsioonide, jt hulгимүүgiettevõtete maa;
- kokkuostuladude ja -laoplatside maa;
- jäätmeoidlatemaa.

2.1.1. Elamualad

Elamualad on elamute ehitamiseks ja neid teenindavate teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning teenindusasutuste rajamiseks ette nähtud alad. Valjala valla eesmärk on säilitada hajutatud elukeskkond. Selleks analüüsiti erinevaid elamuehituse piirkondadeks sobivate alade eeliseid ja puudusi (nt elamualasid ei ole planeeritud üldplaneeringule koostatud keskkonnamõju strateegilises hindamises välja toodud radooni riskiga aladele).

Elamualade reserveerimisel arvestati ka olemasolevate elamupiirkondade laienemise võimalusega, infrastruktuuride (s.h sotsiaalse infrastruktuuri ja teenindusasutustega) paiknevusega ja

kättesaadavusega. Ehitustegevust võib arendada kui säilivad paikkonnale ainuomased maastikud, ajalooline ja kultuuriväärtuslik miljöö.

Elamualadele on seatud täiendavad kitsendused. Reserveeritud elamualadele lubatud maakasutuse sihtotstarbed on alljärgnevas tabelis.

Eesmärgiga et erinevatel aegadel kujunenud elamualadel oleks võimalik säilitada olemasolev struktuur ja välistada selle rikkumist ebasobivate hoonetega või üldmuljet halvendava tihendamise, on käesolevas planeeringus elamualad diferentseeritud, et määrata täpsemalt maakasutuse tingimused. Väikeelamute tarbeks on reserveeritud alad E1, E2, E3, E4 ja E5. Korruselamute tarbeks on reserveeritud ala EK.

Tabel 2. Elamualadel lubatud⁴ maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade juhtotstarbed					
	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala
	E1	E2	E3	E4	E5	EK
Elamumaa (kuni 2-kordne)*	+	+	+	+	+	
Elamumaa (3 korrust)*						+
Ärimaa	+		+	+		+
Ühiskondlike ehitiste maa	+	+	+	+	+	+
Üldkasutatav maa	+	+	+	+	+	+
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+
Maatulundusmaa		+	+	+	+	
Tootmismaa **		+	+	+	+	+
Kaitsealune maa			+	+	+	

* Arvestatud on maapealseid korruseid.

** Tootmismaa on lubatud ainult tehnorajatiste ehitamiseks.

Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ning olemasoleva asustusega. Maaüksuste jagamisel peab järgima piirkonnale omast kruntide struktuuri (maaüksuste suurus, kruntide piiride kulgemise põhimõtted jm). Elamualal on soovituslik ka integreerida maastikku nii, et väärtuslikul maastikul maastikul säiliks ka avatud vaated. Üheks võimaluseks sellele on vaatesektorite tekitamine hoonete vahele.

Väikeelamu on käesoleva üldplaneeringu mõistes kuni kahe maapealse korrusega ühepereelamu, paarismaja, ridaelamu. Elamualadel ei ole väljatoodud hooajalise otstarbega hoonestust (suvilad), kuna vald ei garanteeri hooajalise hoonestusele aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (s.h teede talihooldust). Korruselamute kavandamisel elamualal EK peab elamukrundile mahtuma hoonet teenindav normide kohane parkimine ja vastavalt detailplaneeringule või projekteerimistingimustele mänguväljak.

Täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustus säilitada kõrghaljastus. Kuni 1 ha suurusel

4 Tabelis märke "+" tähendab lubatud otstarvet, ülejäänud on keelatud (s.h sihtotstarbed mida ei ole tabelis kajastatud). Sarnased tähistused on ka järgnevas maakasutuse sihtotstarbeid kirjeldavates tabelites.

elamukrundil vähemalt 40%, üle 1 ha suurusel elamukrundil vähemalt 50 % ulatuses planeeritud elamuala krundi pindalale. Õueala 1 ha krundil võib olla 30% krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast. Lubatud on täiendavalt puude ja põõsaste juurdeistutamine.

Elamuala E1 on reserveeritud Valjala valla kompaktse asustusega alal, kaardil kompaktse asustusega. Ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse detailplaneeringuga. Soovitav on kavandada väikeelamuid. Ühele krundile võib ehitada ühe väikeelamu ning elamu juurde vajalikud ühekorruselised majapidamise abihooned (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun). *Minimaalne krundi suurus millele antakse ehitusõigus on 0,2 ha.* (V.t ka ptk 2.3).

Elamuala E2, E3, E4 on kavandatud uushoonestusele, krundile võib ehitada ühe elamu ning elamu juurde vajalikud majapidamise abihooned (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun) ja põllumajanduse (talu-), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned. Ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse projekteerimistingimustega. Paaris- ja ridamaju ei ole lubatud ehitada. *Minimaalne krundi suurus millele antakse ehitusõigus on E2 0,5 ha; E3 1,0 ha; E4 2,0 ha.* (V.t ka ptk 2.2 ja 2.3).

Elamualale E5 on iseloomulikud tiheda korrapäratu kobarana paiknevatest taludest koosnevad sumbkülad. **Need alad on määratud miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks, kus tuleb vältida ajalooliste külade asustusstruktuuri muutmist.** Enne 1940. a olnud elamukohad võib algses mahus hoonestada ilma piiranguta. Uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega, kui olemasolevad. Arvestada ehitustegevuses kohapärimust endise asustuse paiknemisel. Eelistada tuleks vanu teid. Kiviaedu ei tohi hävitada kuid võib ümber tõsta.

Elamuala EK lubab kuni 3 maapealse korrusega elamuid (hoonele võib ka rajada keldri). Ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse detailplaneeringuga. *Minimaalne krundi suurus millele antakse ehitusõigus on 0,5 ha.*

Täpsemad ehitustingimused on toodud ptk 2.3. Reserveeritud elamualad on kantud üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähega E (E1...E5, EK).

2.1.2. Segahoonestusalad

Arvestades olukorda, kus ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud või ala on sobilik analoogseteks kasutusteks, ei ole üldplaneeringus otstarbekas määrata sihtotstarvete ranget suhet. Selline vajadus tekib mitmekülgset arenevates piirkondades ja keskustes, kus ei pea välja kujunema domineerivat maakasutamise otstarvet.

Segahoonestusaladeks on reserveeritud alad Valjala alevikus kompaktse asustusega alad. Segahoonestusaladele saab ehitada kuni kolme maapealse korrusega elamuid (hoonele võib ka rajada keldri) hooneid.

Minimaalne krundi suurus, millele antakse ehitusõigus elamu- või äriefunktsiooni tarbeks on 0,5 ha. Miinimum suuruse lubamise eelduseks on, et kavandatav tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (s.h normatiivne parkimine ja meeldiv keskkond) krundile ära. Krundi suurus oleneb kavandatavast hoonest, mida suurem ehitis seda suurem peab olema ehitamiseks krunt. Ehituskruntide suurused ning ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse detailplaneeringuga.

Tabel 4. Segahoonestusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve	
	Segahoonestusala	Segahoonestusala
	S1	S2
Elamumaa	+	
Ärimaa	+	+
Ühiskondlike ehitiste maa	+	+
Tootmismaa*	+	+
Transpordimaa	+	+
Üldkasutatav maa	%	%

* Tootmismaal on lubatud vaid keskkonnasõbralik tootmine.

Reserveeritud ala on kantud üldplaneeringu ja tähistatud tähega S (S1 ja S2).

2.1.3. Tootmisalad

Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030 (2007) seab eesmärkideks tervist säästva ja toetava elukeskkonna. Õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendavad ehitised tuleb planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning vähendada olemasolevate ehitiste mõju. Käesolevas üldplaneeringus on kaalutud olemasolevate tööstusettevõtete laiendamise võimalusi.

Uute ettevõtete rajamiseks hinnatakse sobivust (loodud)keskkonnaga ja võimalikult väikese saasteefekti tekkimisega ümbritsevatele aladele. Reserveeritud tootmisalad hõlmavad endas ka tootmiseks vajalikke alasid (nt ladustamisplatse). Täiendavalt on planeeringusse kantud maavaradega seotud alad (maardlad).

Soovitav on olemasolevad tootmishooned (nagu endised kolhoosi tootmishoonete ja –rajatiste alad) kasutusele võtta enne uute, varem tootmisest puutumata, alade hoonestamist. Tootmisaladele uute ehitiste ehitamisel tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid. Tootmisaladele tohib ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringuga planeeritava ala piir peab ulatuma vähemalt ehitise kasutusotstarbest tuleneva piiranguvööndi piirini.

Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.

Tootmisobjektile tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine enne ehitusloa väljastamist, s.h tuleb arvestada kumulatiivseid mõjusid kui objekti kavandatakse suuremale tootmisalale. Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30 % planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud järgmised tootmisalad:

T1 - olemasolevad ja kavandatavad tootmisalad, kus tootmistehnoloogia vajab insenerlikke meetmeid keskkonnanõuete täitmiseks, mobiilside mastidele vajalik ala.

T2 - alad, kus on lubatud ainult keskkonnasõbralik tootmine, mis ei häiri oluliselt ümbruskonda, ala kus on lubatud põllumajanduslike hoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride rajamine.

T3 – puhastusseadmete ning puhastusseadmeid teenindav maa.

T4 - alad, sadamate ja paadisildade ning nende laiendamiseks ja teenindamiseks vajalik ala.

T5 – maavarade kasutamiseks ja kaevandamiseks ette nähtud maa-ala.

Tabel 3. Tootmisaladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade juhtotstarbed				
	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>
	T1	T2	T3	T4	T5
Tootmismaa	+	+	+	+	+
Transpordimaa	+	+	+	+	+
Maatulundusmaa	+			+	
Mäetööstus maa					+
Sadamate maa				+	
Ärimaa	+	+	+		
Üldkasutatav maa	+	+	+	+	

Valjala valla jäätmemajandus on korraldatud vastavalt jäätmehoolduseeskirjale⁵. Valjala vallas on prügilad suletud. Koostöös Ida-Saaremaa (Laimjala, Leisi, Muru, Orisaare, Põide, Valjala) valdadega, on Valjala vallas korraldatud olmejäätmevedu. Ida-Saaremaa vallad on kehtestanud ühise jäätmekava ja jäätmehoolduseeskirja. Valjala vald on osanik Maasi jäätmehoolduse Osühingus. Osühingule kuulub Maasi jäätmejaam.

Üldplaneeringu kaardile on tootmisalad kantud tähisega T (T1...T5).

2.1.4. Üldkasutatavad alad

Üldkasutatavate alade reserveerimisel on arvestatud elamualade paigutuse ja nendest tulenevate võimalike vajaduste järel lasteaedade, koolide, vaba-aja asutuste jaoks. Üldkasutatavatel aladel on kohustus hoonete ümber tagada haljasalad ning säilitada olemasolevad pargid. Alale on soovituslik planeerida ka jalgratta parklaid, toetades sellega kergliikluse suuremat kasutamist ja vähendades sellega autodega liikuvate inimeste hulka.

Vallas asub Valjala kalmistu. Kalmistule on reserveeritud alad arvestades võimaliku laiendamist. Kalmistu ümber on kavandatud **50 m** laiune keskkonnahäiringuvöönd. Sellesse vööndisse on keelatud rajada ehitisi ning planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, v.a kalmistut teenindavad rajatised.

Üldkasutatavad alad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega A.

⁵ Kehtestatud Valjala Vallavolikogu 22.04.2010. a. määrusega nr .7

Tabel 4. Üldkasutataval alal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve
	Üldkasutatav ala A
Ühiskondlike ehitiste maa	+
Üldkasutatav maa	+
Tootmismaa *	+
Transpordimaa	+
Kaitsealune maa	+
Metsamaa	+

* Tootmismaa on lubatud ainult tehno rajatiste ehitamiseks.

2.1.5. Kompensatsioonialad

Kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Üldjuhul on kompensatsioonialad koondunud aktiivselt kasutatavate alade vahetusse lähedusse, reserveeritud elamualade piirile, transpordi objektide – maantee, sadama, jmt – ümbrusesse). Eesmärk on mahendada eelkõige inimõigust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku.

Tabel 5. Kompensatsioonialal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve
	Kompensatsiooniala K
Elamumaa *	+
Maatulundusmaa	+
Üldkasutatav maa	+
Tootmismaa **	+
Kaitsealune maa	+

* Olemasolev elamumaa (s.h eluaseme kohtade maa).

** Tootmismaa on lubatud ainult tehno rajatiste ehitamiseks.

Kompensatsioonialal tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Lubatud on rajada ehitisi, mis on vajalikud olemasoleva majapidamise tarbeks (olemasolevad hooned peavad olema kantud ehitiseregistrisse). Majapidamine käesolevas planeeringus on talu, elamu või eluaseme koht koos sinna juurde kuuluvate kõrvalhoonete ja õuemaaga.

Kompensatsioonialad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega K.

2.1.6. Puhkealad

Puhkemaastik on Eestis tavaliselt tähendanud metsa või veekogu kallast või soovitavalt mõlemat korruga. Puhkajad armastavad nii supelda, päevitada, kala püüda kui ka seeni-marju korjata ja jahti pidada. Metsa omadustest peetakse oluliseks vaheldusrikkust ja läbipääsetavust ning marja- ja seenerohkust. Veekogude puhul on oluline vähemalt osaliselt avatud kaldariba, pääs vee juurde. Eelistatakse kindlapõhjalist, kuiva ja liivast kaldaala või randa. Puhkealade reserveerimisel pöörati tähelepanu ka rekreatiivse väärtusega maastike olemasolule s.h rohevõrgustiku aladele. Alale on soovituslik planeerida ka jalgratta parklaid, toetades sellega kergliikluse suuremat kasutamist ja vähendades sellega autodega liikuvate inimeste hulka.

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud puhkealasiid põhimõttel (v.t ka tabel 6):

- P1 - puhkeala hoonete⁶ ehitamise õigusega: hooldatavad haljasalad kuhu võib ehitada vaid rajatisi
- P2 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindava maa-ala, kuhu võib rajada hooneid.

Tabel 6. Puhkealadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve	
	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>
	P1	P2
Ärimaa		+
Üldkasutatav maa	+	+
Tootmismaa *	+	+
Transpordimaa	+	+
Kaitsealune maa	+	+
Maatulundusmaa	+	+

* *Tootmismaa on lubatud ainult tehnorajatiste ehitamiseks.*

Puhkealadena on Valjala vallas reserveeritud munitsipaalomandisse taotletud alad Kungla, Rannaküla külades ja Valjala alevikus.

Puhkealad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega P (P1...P2).

2.1.6.1. Veekogudega seotud alad

Veekogu ranna ja kalda kasutamistingimused on järgmised:

- ehituse planeerimisel veekogude kallastele arvestada ranna ja kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu vöönditega (v.t ka ptk 2.3.);
- rannal ja kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini;

6 Ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on mis tahes ehitis, mis ei ole hoone. Funktsionaalselt koos toimivatest rajatistest koosnevat ehituslikku kompleksi võib käsitleda käesoleva seaduse tähenduses ühe rajatisena. Rajatis on muu hulgas ka mere või siseveekogu põhja süvendamise teel rajatud laevakanal, seikluspark, mänguväljak. Rajatis muutub hooneks, kui see ehitatakse näiteks ümber nii, et tekib siseruum.

- uute hoonete rajamisel veekogude ranna- ja kaldaaladele tagada pääs veekogu kallasrajale.

Avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres on kallasrada:

- Läänemerel – 10 m;
- Maadevahe ja Lõve jõel- 4 m;
- suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Mööda kallasrada võib vabalt ja takistamatult liikuda. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Kallasrada puudub:

- sadamas;
- enne asjaõigusseaduse jõustumist õiguspäraselt kallasrajale püstitatud ehitisel;
- hüdrograafiateenistuse ja seirejaamaehitisel;
- kalakasvatusehitisel.

2.1.7. Maatulundusalad

Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamistarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse käesoleva külade üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest. Maareformi ajal õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel, maa ostueesõigusega erastamisel, vaba metsamaa ja põllumajandusmaa erastamisel ning maa riigi omandisse jätmisel määrab maa sihtotstarbe Valjala Vallavalitsus senise maakasutuse alusel. Ehitamise aluseks nendel aladel on projekteerimistingimused ning krundi suurus minimaalselt 1 ha, kui käesolev planeering ei sätesta teisiti. Piirang ei kehti katastriüksustele/maatükkidele mis on moodustatud enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist.

Põllumajandusmaade osatähtsus on olnud ajalooliselt suurem kui metsamaade oma. Põllumaade majandamine on vajalik külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilitamiseks.

Põllumajanduses peab järgima säästliku majandamise printsiipe. Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 seab eesmärgiks mulla keskkonnasõbraliku kasutamise. Keskkonnasõbralik mulla kasutamine saavutatakse toitainete ja orgaanilise aine bilansi tasakaalus hoidmisega, taimekaitsevahendeid tuleb kasutada optimaalselt. Põllutööks ja metsamajandamiseks ei kasutata väga suuri töömasinad. Põldude suurused peavad olema optimaalsed, rakendada tuleb viljavaheldust ning vältida liigseid ülesõite. Tagada tuleb märgade heinamaade ja puisniitude kasutus.

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 seab metsa kasutamises eesmärgiks majanduslike, sotsiaalsete, ökoloogiliste ja kultuuriliste vajaduste tasakaalustatud rahuldamise pikas perspektiivis. Mets peab pakkuma nii majanduslikke hüvesid (puit, seemned- marjad jm metsatooted) kui sotsiaalkultuurilisi hüvesid nagu rekreatsioon, matkamine, ajalooliselt kultuurilised paigad. Samas peavad olema säilitatud metsaökosüsteemide mitmekesisus, tasakaal ning taastumisevõime.

Ranna ehituskeeluvööndis paiknevate jätkuvalt riigi omandis olevatele maadele tehakse käesoleva üldplaneeringuga ettepanek määrata maakasutamise sihtotstarbeks maatulundusmaa hoonete

ehitamise õigusega. Eesmärk on tagada piisavalt avalikult kasutatavaid alasid ning juurdepääse rannale ja kallasrajale. Tagades piisavalt avalikke alasid vähenevad konfliktid ja surve eramaadele

2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid

Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud kaitstavad alad riiklikul tasandil kaitstavatena (loodus- ja muinsuskaitse). Riiklikul tasandil kaitstaval alal asuvad teaduslikust seisukohast huvipakkuvad taime- ja loomaliigid või alad, mis on olulised oma geoloogilise ehituse või iseloomulike pinnavormide poolest. Nende alade hävimisel pole inimestel neid võimalik taastada ega uuesti luua.

2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Looduskaitseala on inimtegevusest puutumatu hoitav või erinõuete kohaselt kasutava ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust.

Kaitseala eritüübid on park, arboreetum ja puistu. Pargi kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Kaitstavad alad ja objektid on üldplaneeringusse kantud vastavalt EELIS andmebaasile (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister) seisuga 15.01.2010. Kaitstavad loodusobjektid on toodud planeeringu joonistel ja LISA-s 1.

2.1.8.2. Kultuurimälestised

Kultuurimälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on Muinsuskaitseseaduses⁷ sätestatud korras tunnistatud mälestiseks.

Mälestis on kinnis- või vallasmälestis vastavalt asjade kinnis- ja vallasasjadeks liigitamisele. Üldplaneeringus on kajastatud ainult kinnismälestised. Kultuurimälestised on toodud LISAs 2. Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse **50 m** laiune kaitsevöönd, mida arvestatakse mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kaitsevööndis kehtivad kitsendused, tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisse. Kalmistul paiknevale kinnismälestisele kaitsevööndit ei kehtestata.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

⁷ RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 51, 287; 2009, 63, 408

2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Käesoleva üldplaneeringuga on määratud Valjala alevik kompaktse asustusega alaks, kus kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus.

Ülejäänud Valjala valla territoorium on üldplaneeringu mõistes hajaasustusega ala.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda ka üldplaneeringu muutmist. Detailplaneeringute koostamise korraldamine on reguleeritud planeerimisseadusega ja Valjala valla ehitusmäärusega.

Detailplaneering on aluseks reserveeritud aladele Valjala alevikus (v.a maatulundusalal; v.t ptk 2.1 ja planeeringu joonis):

- uute hoonete (v.a üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamisele ja püstitamisele;
- olemasolevate hoonete (v.a üksikelamu ja suvila ning nende kõrvalhooned) maapealsest kubatuurist üle 33% suurusele laiendamisele ja selle ehitusprojekti koostamisele;
- maa-alade kruntideks jaotamisele;
- hoonestatud katastriüksuste piiride muutmisel.

Valjala Vallavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist juhul, kui soovitakse ehitada majutus- ja toitlustushooned väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja/või juhtusid.

Täiendavalt on seatud Valjala vallas detailplaneeringu kohustus tööstus- ja tootmishoonetele ning nende teenindamiseks vajalikele ehitistele. Detailplaneeringuga tuleb lahendada muuhulgas:

- juurdepääsuteed - nii planeeringu ala sees, kui ka ühendused planeeritava alani;
- anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavandatava tootmise eripäraga.

Teede ehituseks (s.h rekonstrueerimiseks) on vallal õigus nõuda enne projekteerimist detailplaneeringut koos keskkonnamõjude hindamisega. Teehoiu töid võib teostada vastavalt teeseadusele.

2.3. Maa- ja veealadele laienevad ehituslikud kitsendused

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse maa- ja veealadele üldised ehituslikud kitsendused ja põhimõtteid. Seatud kitsendusi ja põhimõtteid tuleb arvestada detailplaneeringu koostamise kohustuse ja/või juhu korral juba planeerimisetapis. Muudel juhtudel on seatud kitsendused ja põhimõtted projekteerimistingimuste koostamise ja ehitamise aluseks.

Vallas jääb põhiliseks ühepereelamute ehitus. Eelistatavalt tuleb võtta kasutusele vanad talukohad, et säilitada olemasolevat asustusstruktuuri. Uute hoonete rajamisel tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla.

Kui soovitakse ühele õuealale püstitada rohkem kui viis hoonet, on kohustuslik esitada õueplaan, kus näidatakse olemasolevad ja kavandatavad hooned ning nende kasutus.

Üldplaneeringule koostatud keskkonnamõju strateegilises hindamises on välja toodud radooni

riskiga karsti alad. Käesoleva planeeringuga nendele aladele ei ole planeeritud elamualasid. Kui kõrgema radooni riskiga aladele soovitakse tulevikus kavandada elamuehitust tuleb radooniriski vähendamiseks kasutada ehituslikke erimeetmeid.

Ehitiste juurde rajatavad teed ja elektriliinid ei tohi muuta maastiku esteetilist väärtust halvemaks. Soovitav on ehitamiseks mitte kasutada väärtuslikke põllu- ja metsamaid, vääriselupaikasid ning liigirikaste biotoopidega alasid.

Juhul kui rajatavatele hoonetele on vajalikud teed ja tehnovõrgud välja ehitamata (või projektiga lahendamata) või on sõlmimata asjaõigusleping(ud) juurdepääsutee, tehnovõrkude- ja rajatiste ehitamiseks/kasutamiseks on Vallavalitsusel õigus keelduda hoonetele kasutusloa (või ehitusloa) väljastamisest (v.t ka ptk 3.3).

Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabrite vahel kooskõlastada enne Vallavalitsuselt kirjaliku nõusoleku küsimist.

Enne 1940. a. ehitatud hoonete renoveerimisel/rekonstrueerimisel on Vallavalitsusel õigus nõuda hoone restaureerimist. Restaureerimise nõue kajastub hiljemalt projekteerimistingimustes.

Vana hoone restaureerimisel säilitada maja arhitektuur võimalikult autentsel kujul. Restaureerimisel on lubatud kasutada vaid algselt maja ehitamisel kasutatud ehitusmaterjale, vältida võimalusel tehismaterjalide nagu plastikaknad ja -vooder kasutamist. Akende vahetamisel säilitada algne ruudujaotus. Muinsuskaitsealustele hoonetele laienevad muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused.

Erinevate reklaamtahvlite ning igasuguste viitade paigaldamine ehitistele ja maastiku tuleb kooskõlastada Valjala Vallavalitsusega, kes võib keelata nende püstitamise või nõuda kujunduse muutmist, kui see rikub maastiku ilmet või ei sobi traditsioonilisse külamiljöösse.

Kaitse all olevatele ja kaitstava kaitsevööndis asuvatele aladele ning nendega külgnevatele kruntidele ehitamisel tuleb arvestada kaitsealuse ala või objekti kaitsekorruga. Kõik tegevused kaitsealal või kaitse aluse objekti kaitsevööndis tuleb kooskõlastada vastava kaitseala või kaitstava objekti valitsejaga.

Üldplaneeringuga määratud ehituspiiranguid võib ehitusmäärusega täpsustada, kuid neid ei saa kehtetuks tunnistada ega leevendada. Detailplaneeringu koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama konkreedsed ehitustingimused. Vajaduse määrab Valjala Vallavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust ja avalikkuse huvist objekti vastu. Üldplaneeringus määratud tingimusi ja piiranguid saab muuta järgnevate planeeringutega.

2.3.1. Ehituslikud piirangud kompaktse asustusega aladel

Valjala alevik on alguse saanud Kiriku külast, seoses kolhooside asutamisega hakkas arenema ja laienema ka Valjala alevik. Enamus ühepereelamuid ja korterelamud on ehitatud kolhoosi hiilgeaegadel ja asuvad suhteliselt väikestel kruntidel.

Kompaktse asustusega alade arendamisel on tihti vaja esile tõsta avalikke huvisid. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt ja eirates kogukondlikku tava. Oluline on kogukondliku tava hoidmine, selle puudumisel – tekkimine.

Kompaktse asustusega alal tuleb lahendada parkimine oma krundi siseselt. Krundi maksimaalne täisehitusprotsent lähtub krundi suurusest ja otstarbest.

Elamumaa krundid (v.t ptk 2.1.1. ja 2.1.2.):

- suurusega kuni 0,2 ha – täisehitus kuni 15%;
- suurusega 0,5 ha – täisehitus kuni 10%;
- suurusega 1 ha – täisehitus kuni 5 %
- suurusega 2 ha – täisehitus kuni 2 %

Äri- ja tootmismaa kruntidel (v.t ptk 2.1.1., 2.1.2. ja 2.1.3.) määrab täisehituse detailplaneering.

Kompaktse asustusega aladel tuleb tagada hoonetele esmajärjekorras ühendused tehnovõrkudega. Ehitiste juurde rajatavad elektri- ja sideühendused on soovitatav rajada maakaablina. Tänavatele tuleb reeglina ette näha äärekivi ning nõuetekohane sademevete kanalisatsioon ja valgustus.

2.3.2. Ehituslikud piirangud rannaalal

Rannaaladele on koondunud valdav ehitushuvi koos erinevate kasutussoovidega. Selle alade arendamine on tihti seotud tasakaalu leidmisega avalike ja erahuvide vahel. Rannaalana on peetud silmas Saare maakonna rannaala tsoneeringus (2003) toodud vööndit veepiirist esimese riigimaanteeni. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Reeglina tuleks piirangutega aladel loobuda ehitis(t)e rajamisest seni kuni leidub veel majandusliku tasuvuse poolest samaväärseid piiranguteta alasid. Uued ehitised peaksid rannaaladel eelistatult paiknema olemasolevates asustustes või nende läheduses, vältides hajutatud arengut rannaaladel ning säilitades loodusmaastikke. Merega piirnevatel aladel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele.

Ehituslikud piirangud rannaaladel lähtuvad:

- käesoleva üldplaneeringuga seatavatest tingimustest;
- detailplaneeringu koostamise kohustuse korral planeeringule väljastatavatest lähteseisukohtadest. Kohustuse puudumisel väljastatavatest projekteerimistingimustest.

Käesoleva planeeringuga kehtestatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- kalda kindlustusrajatisele;
- supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- piirdeaedadele .

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- pinnavee veehaarde ehitisele;
- sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- ranna kindlustusrajatisele;

- hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- avalikult kasutatavale teele ja tänavale;

Paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseadusega. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on Läänemere rannal veekaitsevööndist maa poole õigus püstitada väikeehitise nõuetele vastava paadikuuri ja võrgukuur.

Valjala Vallavalitsus võib keelduda ehitus- või kasutusloa väljastamisest kui projekteeritud või ehitatud hoone ei vasta tegelikele maastikutingimustele. Vallavalitsus võib põhjendatud vajadusel nõuda ka ehitatud hoone vastavusse viimist käesoleva üldplaneeringuga kehtestatud tingimustele enne kasutusloa väljastamist.

Juurdepääsutee(de) planeerimisel arvestada olemasolevat maastikku ja säilitada võimalikult olemasolevaid puid. Vältima peaks tee(de)ga pikkade sirgete tuulekoridoride tekkimist.

2.3.3. Ehituslikud piirangud miljöövärtuslikul alal

Käesoleva üldplaneeringuga määratletud elamualal E5 seab Valjala Vallavalitsus projekteerimistingimustega ehitistele arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused. Hoonete või hoonegruppide paigutusviisil ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleks eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist, võttes aluseks enne 1940. a olnud elamute asukohad. Asustumustri kavandamisel järgida paikonna traditsioonilist krundi kuju ja soosida vande taluõuede taastamist. Arvestada ehitustegevuse suunamisel kohapärimust endise asustuse paiknemisest.

Üldreeglitena seatakse alljärgnevad ehituslikud piirangud:

- Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks või vanade sulgemiseks on vajalik Vallavalitsuse kirjalik nõusolek.
- Miljöövärtuslikul alal paiknevate hoonete seinakatte või katuse remontimisel või vahetamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.
- Ehitusseadusega ettenähtud juhtudel (nt hoone välisseinte soojustamisel või katusekatte materjali muutmisel) tuleb koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba. Miljöövärtusega hoonestusalal on ehitise, mille ehitusalune pindala on 20...60 m², ehitusprojekti koostamine kohustuslik.
- Majade värvimisel kasutada piirkonnale iseloomulikke naturaalseid värvitoone.
- Materjalivalikul eelistada kohalikke traditsioonilisi materjale.
- Uute tänava- ja teekoridoride rajamisel ja kruntide moodustamisel säilitada väljakujunenud tänava- ja teedevõrk ja krundijaotus.
- Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga.
- Võimalusel vältida uute hoonete rajamist avanevate heinamaade kohale, kust avanevad kaunid kaugvaated.
- Uusehitiste asend, maht ja arhitektuur peavad arvestama olemasolevate väärtuslike ajalooliste ehitistega nii, et kompleksi miljöövärtus säiliks.
- Kunagise hoonestuse taastamisel kasutada põhimõtet, et uue hoone põhjakontuur vähemalt ühest kohast puutuks kokku vana hoone põhikontuuriga.

2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse nõuded piiretele (nii piirdeaedadele kui ka haljaspiiretele), mis ääristavad avalikke teid-tänavaid ja alasid (s.h kallasrada). Vallavalitsusel on õigus teha ettekirjutusi eelnimetatud piirete korrastamiseks. Kui ettekirjutuses on antud tähtaeg piirde korrastamiseks, on Vallavalitsusel õigus tähtaja möödudes kasutada sunnitäitmist.

Piirdeaaedu, mis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud, võib ehitada mööda krundi või katastriüksuse piire, suure maaüksuse korral ainult vahetult hoonestatava ala ümber.

Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad, puidust piirdeaiad või võrkpiire. Haljastuses krundi avaliku poolsele alale (tee, kalmistu, väljak, haljasala) ei või rajada läbipaistmatuid piirdeid, mille kõrgus on suurem kui 1,5m. Olemasolevaid kiviaedu ei tohi asendada teist tüüpi aedadega. Läbipaistmatuid ja kõrgemaid kui 1,5 m piirdeid on lubatud rajada ümber tootmise ja transpordi alade, kui see on vajalik müratõkke või ohutuse tagamiseks.

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, valguse, vm reostuse eest) või reostuskoormuse vähendamiseks on soovitatav jätta haljastusriba. Haljasriba on soovitatav eelkõige rajada tootmisalade piiridesse. Olenevalt haljasriba funktsioonist võib seada sellele projekteerimistingimustega miinimumnõudeid (riba laius, kõrgus).

2.4. Transpordiobjektid, tehnovõrgud ja rajatised

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringujärgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule, kui vallaga ei lepita kokku teisiti. Kohustuste täpne sisu pannakse paika lepinguliselt enne detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamist.

Kui arendajaks ei ole Valjala vald ning arendustegevuse käigus ei ole arendaja ülnimetatud kohustusi kandnud, ei teki käesoleva üldplaneeringu kohaselt uuel maaomanikul õiguspärasest ootust, et teed, tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised rajab kohalik omavalitsus. Vald võib detailplaneeringujärgselt ehitatud teed ja tänavad tasuta hooldamiseks üle võtta, kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele ja ehitusloale.

2.4.1. Teed

Valla teedevõrk jaguneb riigimaanteedeks, kohalikeks maanteedeks ja erateedeks. Valla territooriumi läbivad 8 riigimaanteed. Kohalikke teid on vallas ligikaudu 70 km ning erateid ligikaudu 120 km. Käesoleva planeeringuga on kavandatud olulisi valla teedevõrku puudutavaid muudatusi teede avalikuks kasutamiseks määramisega.

Kavandatud muudatused ja eesmärgid teedevõrgu arendamisel keskenduvad. **Esmaseks prioriteediks edasises arengus on eelkõige olemasoleva teedevõrgu kvaliteedi tõstmine.** Kuna enamus teid on kruusakattega, vaid mõned lõigud riigimaanteedest on mustakatte all põhjustab ka madal liikluskoormus negatiivset mõju teede äärsetele aladele (peamine mure on tolmu levik ja teede lagunemine). Teedel peab lahendama liiklusohutuse aspekte ning suurendama tolmuwabakattega (ja ka võimalusel mustkattega) teede arv.

Valjala valla teedevõrgu arendamine ja hooldamine käib teehoiukava järgi. Vallal on koostatud teeregister. Üldplaneeringu kaardil on toodud mustkatet või tolmuvaba katet vajavad teed ja

avalikuks kasutamiseks määratud/reserveeritud teed LISA-s 5

Riigimaanteedel on kaitsevöönd mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge **50 m**. Vallavolikogu on kehtestanud kohalikele teedele **20 m** laiune kaitsevöönd, arvestatuna mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.

Valjala vallal on õigus nõuda teedevõrgu lahendamiseks detailplaneeringu koostamist. Uute kohalike teede planeerimisel tuleb moodustada eraldi transpordimaa krunt (miinimum laiusega 8 m). Riigimaanteede rajamisel peab juhinduma projekteerimisele seatud normidest ja nõuetest.

Valjala valda läbivad riigimaanteedest:

- põhimaantee - Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare (10);
- tugimaanteed – Masa-Laimjala-Tumala (21132), Upa-Leisi (21179)
- kõrvalmaanteed – Kallemäe-Turja (21160), Sakla-Siiksaare (21167), Valjala-Laimjala (21157), Tõnija-Veeriku (21158), Valjala-Kallemäe (21159)

Valla üldplaneeringuga reserveeritud matkarajad on kantud planeeringu joonisele vastava tingmäärgiga.

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et teede kasutamise kord ja korrashoid peab toimuma teehoiukava järgi, mis tuleneb Valjala valla arengukavast

2.4.2. Sadamad ja veeteed

Oma asukoha tõttu omab Valjala valla rannik mereturismialast potentsiaali. Valjala vallal on kaks väikelaevade sadamat, mis on seotud harrastus ja kutseliste kalameestega. Tähtis on tagada avalikku juurdepääsu merelt, selleks tuleb taastada ja korrastada väikesadamad.

Väikelaevade sadam: Turja ja Kungla sadam - oluline on tagada meresõiduohutus valla rannavetes, mis omakorda nõuab sadamate, olgu nad siis ranna- või paadisadamad jmt, vastavusse viimist vähemalt minimaalsete siseriiklike nõuetega.

Paadisillad: paadisild hõlmab kohaliku tähtsusega väikseid paadisadamaid ja muid ujuvvahendite hoidmise rajatisi, paatide ja teiste väike ujuvvahendite sildumiskohti, millele kehtestab nõuded kohalik omavalitsus detailplaneeringuga. Kohaliku tähtsusega Laevnina paadisild.

Lauter ei ole sadam, vaid paatide looduslik randumiskoht veekogu ääres. Lautri eripäraks on see, et sinna saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda. Tihti loetakse lautriks nii paadisilda kui ka paadisadamat. Ekslikkust tekitab paadisilla või –sadama kohalik tähtsus ja vähesed paadid. Segaduse vältimiseks määratletakse lauter käesoleva üldplaneeringuga järgnevalt:

- lauter on looduslik randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata;
- lautrid ei ole sadamad;
- igäüheõigus on rannal oma maal lautrikohale.

Propageerimiseks ranna elustiili on lubatud maaomanikul lautri juurde rajada paadi- ja/või võrgukuur detailplaneeringuga kehtestatud asukohta. Ehitise otstarve on lubatud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a. määrusele nr 10, *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*, kalamajandushoone (kood 12719). Hoone peab vastama väikeehitise nõuetele ja selle ehitamiseks ei ole tarvis taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Tabel 7. Valjala valla sadamad.

Sadama klass	Liik	Nõuded sadamale
Väikelaevasadam	Külalissadam Paadisadam	Vastab siseriiklikele nõuetele. Sadamal on sadamapass.
Paadisild		Nõuded kehtestab Valjala vald.

2.4.3. Energeetika

Valjala valda läbib 35 kV kõrgepinge õhuliin. Elektriühenduste rajamisel tuleb rannaalal lähtuda maastikulisest väärtusest. Soovitav on eelistada maakaablit täiendavate elektriõhuliinide rajamisele.

Olemasolevaid trasse ja maakaabelliine tuleks kindlasti eelistada miljöo- ja loodusväärtuslikes piirkondades (Lööne, Koksi, Jursi, Tõnija, Vanalõve, Kungla, Siiksaare, Turja), et vältida maastike ja vaadete visuaalset häirimist.

Valjala vallas ei ole kaugkütte piirkondasid määratud. Energeetika arendamiseks tuleb koostada arengukava, mille kohased tegevused ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

2.4.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Põhjavesi on Valjala vallas valdavalt kaitsmata või nõrgalt kaitstud. Valjala alevikus asub reoveepuhasti, mis on ehitatud 2000 aastal. Vee ja kanalisatsiooni arendamine toimub Lääne saarte vesikonna veemajandusprojekti raames. Külades ühisveevärk puudub, veevarustus toimub individuaalsetest puur- või salvkaevudest. Sakla külas on kortermajade piirkonnas ühisveevärk. Valjala vallal on koostatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2003- 2015.

Reoveekogumisalaks nimetatakse ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee ühiskanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või heitvee suublasse juhtimiseks.

Valjala alevik vastab keskkonnaministri 15.05.2003. a. määrusega nr 48 **Reovee kogumisalade määramise kriteeriumile** sätestatud tingimusele, mille järgi tuleb karstialadel ja aladel, kus põhjavesi on kaitsmata või nõrgalt kaitstud, reoveekogumisala moodustada, kui 1 hektari kohta tekib orgaanilist reostuskoormust rohkem kui 10 ie (inimekvivalent). Kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks tagama reovee kogumisalal kanalisatsiooni olemasolu reovee suunamiseks reoveepuhastisse ja heitvee juhtimiseks suublasse.

Käesoleva planeeringuga määratakse ühiskanalisatsiooni arendamise alaks Keskkonnaministri poolt kehtestatud reoveekogumisala Valjala alevikus reoveekogumisala perspektiivse ala piirina nähakse ette Valjala aleviku piiri, kus käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette elamuehitust.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määrusele nr. 171 **Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded** omapuhastit reovee kogumisalale rajada ei tohi. Üldplaneeringuga määratud reoveekogumisala piirkondades, kus kanalisatsioon puudub, peavad reovee kogumiseks olema kogumismahutid.

3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse alljärgnevad ettepanekud.

3.1. Täpsustused maakonnaplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringutes

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada kehtivat Saare maakonna teemaplaneeringus kavandatud rohelise võrgustiku tuumalade ja koridoride piire vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud Valjala valla olulised looduskooslused ning väärtusliku maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik, nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik.

Täpsusta Veeriku-Kõriska-Väkra väärtusliku maastiku ja väärtusliku põllumaa (mulla boniteet üle 35) koosseisu, seoses volikogu poolt vastu võetud detailplaneeringuga Jaagu kinnistus maa-ala osas.

3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta

Valla eesmärk on kasutada oma keskkonda võimalikult säästlikult, nii et see säiliks kasutamise- ja elamisväärsena ka tulevastele põlvetele. Järgnevalt on välja toodud alad ja objektid, mille kasutamisel tuleb pöörata tähelepanu väärtuste säilitamisele. Valjala vald võib kaaluda väärtustatud ala kaitse alla võtmist, kui selleks on motiveeritud vajadus.

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et kõik üksikud või gruppidega kasvavad puud, mida ei käsitleta metsaseaduse mõistes metsana ja mille rinnasdiameeter⁸ on üle 43 cm, on olulise tähtsusega põlispuud ja kõik toimingud nendega tuleb kooskõlastada Valjala Vallavalitsusega.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada Laidevahe looduskaitseala Põldealuse sihtkaitsevööndi piire. Piiride täpsustamisel on võimalik taastada küla miljööväärtus, oleks võimalik taastada elamud endistele talukohtadele nende algses kohas.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Saare maakonna planeeringut Valjala vallas kehtestatud ehituskeeluvööndite ulatuste osas allpool toodud kohtades ja juhtudel. Üldplaneeringu koostamisel arvestati maakonnaplaneeringuga määratletud ehituslike piirangutega alade valiku põhimõtteid - mereranniku 1% tõenäosusega üleujutuse ja jää kuhjumise piiri ning väärtuslike kooslusi. Lisaks võeti arvesse looduskaitsealade sätestatud ranna kaitse- eesmärke ja ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise aluseid, samuti muutunud sotsiaal-majanduslikku situatsiooni valla ranna-aladel. Tulenevalt sellest on üldplaneeringuga määratletud ehituskeeluvöönd võrreldes maakonnaplaneeringuga mõnevõrra väiksema ulatusega. Ettepanek muutmiseks ei laiene kehtestatud planeeringutes määratud ehituskeeluvööndite ulatustele.

Valjala vald taotleb üldplaneeringuga ehituskeeluvööndi kehtestamist järgmiselt (v.t ka joonised):

- Läänemere ranna piiranguvööndit ja ehituskeeluvööndit on mitmes kohas suurendatud lähtudes üleujutusala piiridest, väärtuslike taimeliikide ja koosluste levikust ning vaadete säilitamise vajadusest. Sellised alad on Rannakülas ja Kungla küla põhja- ja lõunaosas ning Väljaküla, Oessaare ja Siiksaare külas. Piirangu- ja ehituskeeluvöönd ei laiene Rannaküla

⁸ Tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel.

külas asuvale kõrgemale ajaloolisele talukohale ja Kungla külas Oja maaüksuse kehtestatud detailplaneeringuga määratletud hoonestusalale.

- Läänemere ranna ehituskeeluvööndit on vähendatud Kungla ja Turja külades. Kungla külas vähendatakse ehituskeeluvööndit lähtudes kõlvikute piiridest (kiviaiad, pinnasteed) ja reljeefist (rannavall, üleujutusala piir);
- alates kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumisest katastriüksuse 85801:005:0115 piires kuni kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumiseni katastriüksuse 85801:005:0041 piires;
- alates kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumisest katastriüksuse 85801:005:0059 piires kuni kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumiseni katastriüksuse 85801:005:0134 piires;
- alates kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumisest katastriüksuse 85801:005:0102 piires kuni kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumiseni katastriüksuse 85801:005:0101 piires;
- alates kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumisest katastriüksuse 85801:005:0107 piires kuni kiviaia ja 200 m joone (arvestatuna tavalisest veepiirist) lõikumiseni katastriüksuse 85801:005:0155 piires.
- Turja külas vähendatakse ehituskeeluvööndit lähtudes väljakujunenud asustusest katastriüksuste 85801:005:0149 ja 85801:005:0128 piires mööda reserveeritava elamumaa piiri.
- Jõgede kallastel on ehituskeeluvööndit vähendatud lähtudes traditsioonilisest asustusest ajalooliste talukohtade juures:
 - Lõve jõe kaldal Jõelega külas vastavalt planeeringu kaardile.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on kantud Valjala valla maakasutuskaardile punase joonega.

3.3. Üldplaneeringu elluviimine

Peale üldplaneeringu nõuetekohast kehtestamist kannab maavanem vastavad muudatused maakonnaplaneeringusse. Üldplaneeringu kehtestamise otsus jõustub pärast üldplaneeringus sisalduvate muudatuste kandmist maakonnaplaneeringusse.

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama (näiteks iga 5 aasta järel) ja vastavalt elu käigule, planeeringukohase arengu tulemustele ning muudele planeeringu elluviimisega seotud küsimustele, läbi uute detailplaneeringu või üldplaneeringu (s.h teemaplaneeringu) protsessi muutma.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmist. Vald võib keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest ja keelduda planeeringu menetlemisest või vastuvõtmisest ja lõpetada planeeringu menetlemine kui on olemas motiveeritud vastuseis.

Olemasolevate maaparandussüsteemidega maa-aladel ei muudeta maakasutamise sihtotstarvet enne kui on koostatud maaparandussüsteemi toimimist tagav projekt. Vallavalitsus võib keelduda sihtotstarbe muutmisest kui puudub nõuetekohane maaparandussüsteemi ehitusprojekt ja -luba.

Hajaasustuses on ehitamise aluseks valla väljastatud projekteerimistingimuste põhjal koostatud projektile antud ehitusluba. Vald võib keelduda ehitusloa väljastamisest või nõuda täiendavalt detailplaneeringu koostamist (koos asjakohaste uuringutega) enne ehitusloa väljastamist kui on

olemas motiveeritud vastuseis või kavandatud tegevusega ilmnevad negatiivsed keskkonnamõjud naabermaa-aladele.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust planeeringu kehtestamiseks. Detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud on arendaja äririsk. Vald võib motiveeritud otsuse või avaliku arutelu protokollil alusel muuta detailplaneeringule väljastatud lähteseisukohti, isegi kui see muudab planeeringu põhilahendust.

Detailplaneeringu koostamise järjekorda käesolevas planeeringus ei määrata. Planeeringute koostamise järjekord sõltub nende koostamise vajadustest ning ehitada soovijate olemasolust. Valla arengu paremaks suunamiseks on soovitatav koostada kompaktselt asustatud alade kohta ehituslikke tingimusi täpsustav(ad) teemaplaneering(ud), kus käsitletakse ka miljööväärtusi (nii hoonestuses kui ka maastikus).

Planeeringute lähteseisukohad ja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused väljastab Valjala vald, tehniliste rajatiste ja kommunikatsioonide projekteerimistingimused aga koostöös vallaga trasside valdaja või vastav riigi ametkond.

Planeeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele ning projekteerimistingimustele seatakse kehtivuseks kaks aastat - kindlustab geodeetilise alusplaani analoogse kaasaegsuse. Kui kahe aasta jooksul peale lähteseisukohtade või projekteerimistingimuste väljastamist ei ole esitatud vallale vastavalt detailplaneeringut või ehitusprojekti kaotavad lähteseisukohad ja projekteerimistingimused kehtivuse. Vallavalitsusel on õigus planeeringu algatamise otsust vaid põhjendatud vajaduse korral pikendada.

Teid ja tänavaid ning tehnovõrke ja -rajatise valdavaid ametkondi tuleb teadvustada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et erinevad õhuliinid, elektrirajatised ning mobiilimastid ning tuulegeneraatorid risustavad vale asukoha valikul maastikku. Uute õhuliinide rajamisel tuleb eelistada välja kujunenud liinikoridore.

Kõik omavolilised ehitised (ehitusloata), tuleb koheselt likvideerida või viia seadusega kooskõlla ehitise omaniku, selle puudumisel ehitise kasutaja, kulul kolme kuu jooksul peale üldplaneeringu kehtestamist. Vallal on õigus peale mõistliku aja möödumist kasutada ebaseaduslike ehitiste likvideerimiseks sundtäitmist.

Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla territooriumi osa kohta. Käesoleva üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringule kehtivus kuni seitse aastat kehtestamisest. Kui selleks hetkeks ei ole asutud menetlema ehitisluba kaotab detailplaneering kehtivuse. Detailplaneeringu võib kuulutada kehtetuks ka varem õigusaktides kehtestatud korras.

Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ja planeeringu lahendusena toodud reserveeringualasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja *maakatastriseadusest*⁹.

3.3.1. Kehtima jäävad planeeringud ja järgnevate koostamise vajadus

Käesoleva üldplaneeringuga jäetakse kehtima varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud. Detailplaneeringutega kavandatud maakasutus on üldistatud üldplaneeringu tasemele ja kajastatud

⁹ RT I 1994, 74, 1324; 1995, 29, 356; 59, 1006; 1996, 36, 738; 1997, 16, 261; 2000, 54, 347; 92, 598; 2001, 9, 41; 93, 565; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 579; 2003, 51, 355; 2006, 58, 439; 2007, 69, 425; 2009, 37, 251

vastavalt üldplaneeringu joonistel.

Peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist tuleb koostatavate detailplaneeringute lahendust vajadusel muuta selliselt, et üldplaneeringuga seatud tingimused oleksid täidetud.

Valjala valla jaoks vajalike täiendavate planeeringute vajaduse määrab vald arengukava tegevuskavaga.

Üldplaneeringuga reserveeritud alade arendamisel on soovitatav lahendada ühtselt teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine. Nt reserveeritud aladel selgelt ühtsena eristuv osa (kas elamuala tervikuna või osa sellest) lahendada detailplaneeringu kohustusega alal ühe planeeringuga, või töötada välja enne *kinnistu kaupa* planeerimist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemise skeem. Sellisel moel tagatakse ratsionaalsem ressursi kasutus.

3.3.2. Munitsipaalmaad

Üldplaneeringus on kajastatud munitsipaalomandisse taotletavad maad.

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt valla arengu vajadustest, puhkealade kättesaadavusest ja kohustusest tagada juurdepääsud rannaalale.

Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomanduses olevate hoonete ja rajatiste alune maa, endised külade kogukondade maad, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa (s.h munitsipaalomandisse jäävate veekogude maa), valla arenguks vajalik maa. Munitsipaalmaade nimekiri on toodud planeeringu LISAs 4

Munitsipaalmaad on kantud planeeringu kaardile tähisega M (M1...M 21).

Valjala vald kavandab lisaks munitsipaalmaadele taotleda munitsipaalomandisse avalikult kasutatavad teed (koos teemaaga). Taotletavad teed (ja teemaad) ei kajastu üldplaneeringus sarnaselt maadega.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Kask, J., Perens, H., Perens, R., Suuroja, S., Kask, A. 2001. Compararison of Geological Settings at Possible Deep Harbor Sites, North-Western Saaremaa Island. Proc. Estonian Acad.Sci.Eng.,7, 2, pp 99-125.
2. Valjala valla arengukava 2008-2015. Kinnitatud vallavolikogu 20.10.2008. a. määrusega nr 11. Valjala Vallavalitsus. Valjala valla kodulehekülg:
http://www.valjala.ee/downloads/arengukava_%202008_2015.pdf;
3. Saare maakonna jäätmekava. 2006. Kättesaadav:
<http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=507380/Saaremaa+j%E4%E4tmekava+2006.pdf>;
4. Muhu-ja Ida-Saaremaa ühine jäätmehoolduse eeskiri Kättesaadav: Valjala valla kodulehelt
http://www.valjala.ee/downloads/arengukava_%202008_2015.pdf
5. Saare maakonna planeering. 1999. I osa olemasolev olukord. II osa Saare maakond täna ja aastal 2015. Saare maavalitsus, Kuressaare;
6. Saare maakonna rannaalade tsoneering. 2003. Saaremaa Omavalitsuste Liit. AS Entec. Pärnu.
7. Saare maakonna teemaplaneering. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. 2008. Saare Maavalitsus.
8. Sepp, K., Jaagomägi, J. 2002. Roheline võrgustik. EPMÜ Keskkonnakaitse Instituut, Regio AS. Tartu. Kättesaadav: <http://www.sisemin.gov.ee/atp/failid/roh.vorgustik.pdf>;
9. Väärtuslike maastike määratlemine. 2001. Metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas. Keskkonnaministeerium. Tallinn. Kättesaadav:
<http://www.sisemin.gov.ee/atp/failid/metoodika.pdf>;
10. Ehitamine miljööväärtuslikel rannaaladel trükise välajaandjateks Majandus-ja Kommunikatsiooniministeerium, Muru Vallavalitus, Eesti Arhitektide Liit
Kättesaadav: paber kandjal

LISAD

LISA 1. Kaitsealad ja kaitsealused loodusobjektid

LISA 2. Kultuurimälestised

LISA 3. Maardlad

LISA 4. Munitsipaalmaad

LISA 5. Avalikuks kasutuseks määratud teed