

KLOTOID

LAIMJALA VALD, LAIMJALA KÜLA
REINU MÜ.
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0604-023

JUHATAJA	I. HIMMIST
ARHITEKT	T. TRUUMAA
KOOSTAS	P. HEIN

2004

SISUKORD

1. ÜLDOSA
 - 1.1. Planeeritav ala
 - 1.2. Detailplaneeringu algataja
 - 1.3. Lähteandmed
2. PLANEERINGU EESMÄRK
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERINGU LAHENDUS
 - 4.1. Hoonestus
 - 4.2. Piirded
 - 4.3. Haljastus ja heakord
 - 4.4. Liikluskorraldus
 - 4.5. Keskkonnakaitse
 - 4.6. Tuleohutus
 - 4.7. Tehnovõrgud
5. SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD ASPEKTID
6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE
7. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED, MILLEGA KINNISTU OMANIKUL TULEB ARVESTADA
8. JOONISED
 - 8.1. Asukohaskeem
 - 8.2. Situatsiooniskeem M 1:10000
 - 8.3. Tugiplaan M 1:2000
 - 8.4. Krundijaotusplaan M 1:500
 - 8.5. Krundi sihtotstarvete ja kitsenduste skeem M 1:2000
 - 8.6. Tehnovõrkude planeering M 1:1000
 - 8.7. Liiklus- ja elektriskeem M 1:5000
9. FOTOD
10. LISAD

LAIMJALA VALD, LAIMJALA KÜLA, REINU KINNISTU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Laimjala vald, Laimjala küla, Reinu kinnistu

1.2. Detailplaneeringu algataja: Rein Teesalu

1.3. Lähtematerjalid

- Laimjala Vallavolikogu otsus nr. 1-1/9 18.03.2004 detailplaneeringu algatamise kohta
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Hadwest OÜ, 2004)

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu ülesanne on puhkeküla planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritavaks alaks on Reinu kinnistu.

Maaüksus asub Ida-Saaremaal, Laimjala vallas, Laimjala külas. Maa-ala suurus on 19,8 ha. Kinnistu piirneb põhjast Valjala-Laimjala teega. Maaüksusel asub pooleliolev hoone, mida hakati ehitama 80-ndatel aastatel lasteaed-kooliks.

Juurdepääs krundile on Masa-Laimjala-Tumala teelt mööda vallateed, kuni Reinu kinnistu piirini. Sealt vallale kuuluv tee lõpeb ning edasine tee on juba eratee.

Seadusjärgse kitsendusena kehtib Reinu kinnistul vastavalt AÕS § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele" naaberkinnistute suhtes.

Maa-ala läbivad 10kV kõrgepinge õhuliin, madalpingeõhuliinid ja sideõhuliin ning veetrass.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitsealisi objekte.

Reinu kinnistu suurus	19,80 ha
Katastritunnus	38601:003:0359
Kinnistu registriosa nr.	-
Kinnistu omanik	Rein Teesalu
Kinnistu sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

Reinu kinnistut läbib lääne ida suunas kuivenduskraav, mis jaotab kinnistu mõtteliselt kaheks. Kraavist põhja poole jääb dreenitud haritav maa, mida on varasematel aegadel ilmselt kasutatud karjamaana. Maapinna reljeef on suhteliselt tasane absoluutkõrgustega vahemikus 8,50 kuni 10 m, kõrgeim koht on 10,4 m. Kõrghaljastus sellel osal kinnistust paikneb ainult kraavi äärses tsoonis.

Kraavist lõuna poole jääv maa-ala on samuti tasase reljeefiga, kõrguste vahega 8,5 9,5 m. See osa kinnistust on suures osas kaetud kas kõrg- või madalhaljastusega. Kraavi ääres ja olemasolevast hoonest põhja ja ida suunas jäävad lehtpuud, kus valdavaks puuliigiks on kask. Hoonest lääne poole jääb Saaremaale tüüpiline kadastik. Kinnistu edela tippu jääb looduslik karjamaa, mis on kaetud üksikute madalate kadakatega.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

Kinnistu lääne poolsesse osasse on planeeritud rajada puhkeküla koos juurdepääsu teega ja tehnovõrkudega.

Olemasoleva hoone ja hoone ümbrus jääb käesoleva planeeringuga planeerimata. Perspektiivselt on plaanis hoone ümber projekteerida tervisekeskuseks ja hoone ümbrus jätta terviseradadele ja pargiks.

Puhkeküla planeerimisel on arvestatud majandusministri määrusega nr. 9 20.02.2001 (RTL 2001, 27, 341) "Majutusettevõtetele esitatavad kohustuslikud nõuded ja majutusettevõtte tunnustamise kord".

Territooriumile on planeeritud paigaldada 16 kämpingu maja, nendest 8 neljakohalist ja 8 kahekohalist, peahoone, köök, saun, dušikabiinid ja käimlad. Peahoonesse on kavandatud administratiivruumid ning katusealune koos laudade ja pinkidega, mida saab kasutada kogunemiskohana, ürituste korraldamiseks jne. Köök on mõeldud kasutamiseks küllastajatele. Lisaks kämpingumajadele on ära markeeritud alad haagissuvilatele, telkidele, samuti parkimisala ja mänguväljakute ala.

Planeeritava ala sihtotstarbeks on majutushoone maa (katastri sihtotstarve ärimaa). Ülejäänud osas jääb käesoleva planeeringuga kinnistu sihtotstarve endiseks s.o. maatulundusmaa.

4.1. Hoonestus

Käesolevaga on planeeritud 16 majutusmajakest, lisaks peahoone, saun, dušikabiinid ja kuivkäimlad.

Hoonestuse skeemil (joonis nr. 4) on ära märgitud kämpingumajade tinglikud asukohad. Rajatavate majakeste soovituslikud asukohtade määramiseks on teostatud välisvaatlusi ning need on paigutatud lähtudes maastikul paiknevast haljastusest. Majade asukohad on valitud lagedamate kohtade peale, et peaks võimalikule vähe hävitama olemasolevat kadastikku. Majad on paigutatud kolme või neljaste gruppideks.

Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve:	Majutushoonete maa 10% (katastri sihtotstarve ärimaa) Looduslik haljasala 90% (katastri sihtotstarve Maatulundusmaa)
Lubatud hoonete max arv krundil:	ei ole määratud
Ehitiste max korruselisus:	Puhkekülas 1 korrus Tervisekeskus 2 korrust
Katusekalle:	20-25 kraadi
Harjajoon:	Peahoone harjajoon paralleelselt või risti teega Ülejäänud majadel harjajoont määratud ei ole,
Välisviimistlus materjalid:	seinad – soovituslikult freespruss Katus – soovituslikult bituumen sindel
Tulepüsivusklass:	TP3.

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga. Selleks tuleb hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Katuse materjalist ei tohi kasutada plekki. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne).

Ehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigi kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

4.2 Piirded

Puhkeküla ja laagri territoorium peab olema ääristatud tehisluku või loodusliku piirdega. Põhjast piirab planeeritavat puhkeküla olemasolev kiviaed, mis tuleks korrastada ja võsast puhastada. Ülejäänud osas hetkel piirded puuduvad. Kindlasti tulevad piirdeaiad rajada puhkeküla lääne ja lõuna piiri äärde, mis on ühtlasi ka Reinu kinnistu piiriks. Kämpingu territooriumist ida poole jäävale alale on tulevikus plaanitud terviserajad ja -park, mida hakkavad tõenäoliselt kasutama ka puhkeküla külastajad, seega ei ole sellele osale piirde rajamine vajalik.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid.

Lubatud on rajada antud piirkonnale iseloomulikke kiviaedu ning lihtsaid eesti taluarhitektuurile omaseid aedu.

4.3. Haljastus ja heakord

Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga.

Maa-ala on mõttekas säilitada senisel kujul. Metsa alad tuleks võsast puhastada ja korrastada. Samuti tuleb korrastada kadastik.

Ehitusaladel võimalikult palju säilitada olemasolevat taimestikku.

Peahoonest lõunasse jäävat ala on varasematel aegadel ilmselt kasutatud karjamaana ning see on suhteliselt lage. Kuna maa-ala ei ole mõnda aega kasutuses olnud on ta kaetud juhuslikult kasvavate pisikeste kadakatega. Telkimisalal ja sauna ümbruses võiks lasta kadakatel suuremaks kasvada ning seejärel kujundada vastavalt vajadusele

looduslik maastik kadakatega, mis annaks varju ja privaatsust saunale ja ka telgiplatsidele. Lökkeplats telkimisalal tuleb korralikult ääristada ja varustada istepinkidega.

Kuna haagissuvilate ala on planeeritud suuremate ürituste puhul kasutamiseks ka parkimisalana, siis on mõttekas see piirkond võsast ja kadakatest täielikult puhastada. Uut kõrghaljastust peaks rajama lagedamatele alale eraldamaks puhkeküla naaber-kinnistutest. Lisaks võiks puude gruppe istutada eraldamaks omavahel tee, haagissuvilate ala, telkimisala, mänguväljakute ala ning sauna. Kuna kadakas on suhteliselt aeglase kasvuga, siis võiks madalamat ja kiiremini kasvavat põõsshaljastust rajada eraldamaks omavahel köök ja käimlad ning samuti sauna lähedusse. Uue haljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale.

Kuna planeeritava ala domineerivaks puuliigiks on kask, siis võiks ka uue haljastusena kasutada nimetatud puuliiki, aga ka teisi heitlehelisi puid, mis ümbrusega sobivad. Haljastuse elavdamiseks võiks kasutada mõnda värviliste lehtedega puuliiki nagu näiteks punane vaher.

4.4. Liikluskorraldus

Olemasolev juurdepääsu tee algab Laimjala-Masa maanteelt ja on kuni Reinu kinnistu piirini valla tee. Alates planeeritavast kinnistust on tee eratee, millel on kitsendus naabermaaüksuse (Kadaka talu) suhtes.

Käesolev planeering teeb ettepaneku olemasolev tee jätta osaliselt jalgteeks ning rajada autodele juurdepääsuks uus tee, mis peaks külgnema olemasoleva kiviaiaga. Tee laiuseks peab olema minimaalselt 4 m.

Peamaja kõrvale on planeeritud parkla ca 16 sõiduautole. Suuremate ürituste korral saab vajadusel parkimisalana kasutada ka haagissuvilatele mõeldud platsi.

Kämpingu majakeste juurde on planeeritud ca 2,5 m laiused teed, mida mööda saab vajadusel ka sõiduautoga sõita. Loodusliku ilme säilitamiseks tuleks puhkeküla sisesed teed kujundada nn. vaba joonega ning neid ei tohi asfalteerida, vaid need võiksid olla rajatud looduslähedastest pinnakatte materjalidest.

Krundi omanik peab tee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringse juurdepääsu.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja katematerjalid pannakse paika edasise projekteerimise käigus.

4.5. Keskkonnakaitse

Hooneid rajades on soovitav maha võtta vaid majade alla ja maja ümbruses kuni 5 m raadiuses ning rajatavate teede alla jäävaid puid ja kadakaid.

Keelatud on lageraie.

Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid, alustaimestikku kahjustus oleks minimaalne.

Ehitus- ja heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada. Samuti ei tohi oluliselt muuta maapinna taset kasvavate puude lähiümbruses.

Reovesi on planeeritud juhtida mööda iseveolset kanalisatsioonitorustikku olemasolevasse pumplasse, kust see liigub edasi biotiiki. Hetkel töötab see alakoormusega, seega parandab koormuse lisamine biotiigi tööd.

Täpsed torustiku lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Joonisel on märgitud prügikonteinerite tinglikud asukohad.

Krundi valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

Prügikonteineri peab paigaldama iga kümne telkimisplatsi või 12 voodikoha kohta.

4.6. Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete tulepüsivusklass TP3.

Territooriumile on planeeritud tuletõrje veevõtumahuti, mis ühendada veetrassiga.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

Põlevmaterjali jäätmeid ja prahti põletada ning lõket või muud küttekoldeväliseid tuleid võib teha väljaspool ehitist tuule kiirusel kuni 1,5 m/sek, selleks kohandatud mittepõleval alusel või kuivanud taimestikust puhastatud mineraalpinnasel tuletöö üle järelevalvet teostava isiku juuresolekul. Avalikku lõkke tegemise peab selle korraldaja eelnevalt kooskõlastama kohaliku päästeasutusega ja omama selleks kohaliku omavalitsuse luba. Jäätmete ja prahi põletamise ning lõkke või muu küttekoldevälise tule tegemise koht krundil peab paiknema vähemalt 15 m kaugusel mis tahes ehitisest või põlevmaterjali lahtisest hoiukohast ja vähemalt 30 m kaugusel metsast. Avaliku lõkke tegemise koht peab paiknema mis tahes ehitisest, põlevmaterjali hoiukohast või metsast vähemalt 50 m kaugusel.

Tahkkütusel töötav teisaldatav šašlõkiahi või muu samalaadne seadis ning kala- või lihatoodete suitsutusahi peavad mis tahes ehitistest või põlevmaterjali hoiukohast asuma vähemalt 5 m kaugusel. Nimetatud ahjud peavad kasutamise ajal olema pideva järelevalve all.

4.7. Tehnovõrgud

Veevarustus:

Olme- ja joogivesi on planeeritud puhkekülla olemasolevast puurkaev-pumplast, mis asub kinnistust läänes. Veetrass ühendada olemasolevast veetorustikuga.

Kanalisatsioon:

Reovesi on planeeritud juhtida mööda isevoolset kanalisatsioonitorustikku olemasolevasse pumplasse, kust see liigub edasi biopuhastisse. Hetkel töötab see alakoormusega, seega parandab koormuse lisamine biotiigi tööd.

Täpsed torustike lahendused antakse edasise projekteerimise käigus.

Sademeveekanaliseerimine: Sajuveed hoonete katustelt ja kõva kattega teedelt juhitakse maapinna kaldega muruplatsidele, kus need imuvad pinnasesse. Teed projekteerida sellise profiiliga, et sademeveed valgusid teelt teeäärsetele rohelistele aladele või kraavidesse. Täpsed tee profiilid ja sademevete ärajuhtimise lahendused anda eraldi projektiga.

Elekter.

Elektritoite planeerimiseks kruntidele on Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Saarte piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr. 80 08.06.2004 a.

Puhkeküla eeldatav peakaitsme suurus on 63 A.

Eiekrivarustuseks on planeeritud kinnistu läänepiirile uus 10/0,4 kV alajaam, ühendatuna Nõmme 10kV haruliiniga.

Olemasolevad madalpinge õhuliinid, mis läbivad Reinu kinnistut likvideeritakse.

Planeeritud alajaamast rajada madalpinge kaabelliinid Kadaka talu ja pumpla liitumiskappideni.

Trasside ehitus ja kaevetööd tuleb kooskõlastada maaomanikega, kellele maal töid teostatakse.

Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendada koos objektide elektrivarustuse projektidega.

Side:

Elion Ettevõtted AS on väljastanud tehnilised tingimused nr. 2940812.

Kinnistule on planeeritud side jaotuskapp, kuhu tuuakse sidekaabel, mis ühendatakse katlamaja juures asuva olemasoleva sidekaabli trassiga. Jaotuskapist tuua kaabel ühendused puhkekülani ja perspektiivse tervise keskuseni.

Välisvõrkude tehniline lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sidetrasside projekteerimine ja välja ehitamine toimub arendaja finantseerimisel.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonivõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto kaablijärevalve allüksusega.

Soojavarustus

Kuna puhkeküla töötab ainult suvekuudel, siis kütet hoonetesse planeeritud ei ole.

5. SOTSIAAL - MAJANDUSLIKUD ASPEKTID

Puhkeküla rajamisega valda tekib juurde uusi töökohti, millega kaasnevad omavalitsusele otsesed tulud maksude laekumise näol. Samuti kaasneb iga uue rajatisega ka mingil määral kohaliku elu aktiivsemaks muutumine ja käivete kasv kohalikele teenuseid pakkuvatele ettevõtetele.

6. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Suvituspiirkonna probleemiks võib saada inimeste vähene liikumine talvisel ajal ning samuti on planeeritava ala ümbruskond suhteliselt hõredalt asustatud. Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav paigaldada valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga. Tulemusi annavad ka hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad.

7. SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED, MILLEGA KINNISTU OMANIKUL TULEB ARVESTADA

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Naaberkinnistu (Kadaka talu) ja pumpla juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Asjaõigusseaduse § 156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehnovõrgud- ja rajatised.**

Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

§ 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi tehnorajatis) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga.

§ 14 lg 1 Tehnovõrgud ja -rajatised

1. Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

3. Kitsendust põhjustav objekt: **Muud kitsendused**

Õiguslik alus Eesti Vabariigi Jäätmeseadus

Krunni valdaja on kohustatud korraldama oma territooriumil jäätmete kogumise ja määrama kinnisasjal tekkinud jäätmete kogumiskoha ning taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jäätmevaldaja on kohustatud järgima kohaliku omavalitsuse nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutitesse.

Koostas: P. Hein

Tellija: REIN TEESALU
Täitja: Klotoid OÜ
Juhataja: Indrek Himmist.....*Indrek*
Vastutav arhitekt: Terje Truumaa.....*Terje*
Koostas: Pille Hein.....*Pille*

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 9
jooniseid 7

tel. 045 33 723
GSM 050 84 489
faks 045 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee

Pikk tn. 23
Kuressaare 93812
reg. nr. 10207096