

O/ü "SAARE EHTUSPROJEKT"

Kuressaare Rootsi t.7 Reg.nr. 10130175 Litsents nr.EE-4699/1379.

Tel. 54-089

Tellija: O/Ü Mustjala Matkad.

Töö.nr.00-034

Saare Maakonnas Mustjala vallas Paatsa külas asuva
O/Ü "Mustjala Matkad" kuuluva puhkeküla maa-ala

DETAILPLANEERIMISPROJEKTI

TÖÖPROJEKT.

O/Ü Saare Ehitusprojekt esimees:
Kuressaares märts 2000.a.


E. Kuusik

SISSE TULNUD
"29." mai 2000. a.

Nr.


**Saare Maakonnas Mustjala vallas Paatsa külas asuva
O/Ü "Mustjala Matkad" kuuluva puhkeküla maa-ala**

DETAILPLANEERIMISPROJEKTI

SELETUSKIRI

Käesoleva detailplaneerimisprojekti koostamise aluseks on:

- 1) O/Ü "Mustjala Matkad" tellimus 14.jaanuarist 2000.a.
- 2) O/Ü Saare Ehitusprojekt-i nõusolek detailplaneeringu koostamiseks Nr.1 12.jaanuaril 2000.a.
- 3) Mustjala Vallavalitsuse korraldus nr.4 18.01.2000.a.
- 4) Mustjala Vallavalitsuse poolt väljastatud EAK nr.17, 04.02.2000.a.
- 5) Planeeritava maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500 (O/Ü "Geodeesiabüroo" töö nr. G-13-00).
- 6) Detailplaneeringu alustamise kuulutus ajalehes "Meie Maa" 01. Veebruaril 2000.a. ja detailplaneeringu avalikustamine ajalehes "Meie Maa."

1.Detailplaneeringu eesmärk:

- 1) Perspektiivsete ehitusvõimaluste määramine planeeringualal;
- 2) Teede ja platside asukoha määramine;
- 3) Veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse planeerimine;
- 4) Jäätmekäitluse lahendamine;
- 5) Maa-alale kehtestatud kitsenduste äranäitamine vastavalt muinsuskaitse-, rannakaitse- ja kaldakaitse ning veeseadusele (vajadusel).

2.Olemasolev olukord:

Planeeritav maa-ala asub Saare Maakonnas Mustjala vallas Küdema lahest kagus Mustjala-Võhma maantee lähedal Paatsa külas.

Puhkeküla territoorium modustub endisaegsetest nn. "lapipõldudest" säilinud legendikkudest vaheldumisi aegade jooksul põldudelt kokkukorjatud kividest rajatud kiviaedadega ja kivivaredega.

Maa-alal kasvab hulgaliselt puukujulisi kadakaid (põhiliselt kiviaedade ja kivivarede ääres), millised on vaja säilitada. Veel on territooriumil üksikuid kuuski, mände ning lehtpuudest kaski ja saari.

Maapind on lauge, langusega loode suunas.

Planeeritava maa-ala puuduvad ehitised ja ehitusvaremed.

3. Krundi tehnilised näitajad:

1. Planeeritava maa-ala pindala- ca 4,5ha,
s.h. a) puhkeotstarbelist maad - 8730m²
b) ärimaad - 770m²
2. Puhkeotstarbelisile maa-alale on planeeritud ehitada:
 - a) 12m² kämpingumaju (3-kohalised)- 9tk
 - b) 9m² kämpingumaju (2-kohalised)- 11tk.
 - c) Kuivkäimlaid (M+N)- 3tk.
 - d) Katusealune piknikulaud- 1tk.
3. Ärimaale on planeeritud ehitada:
 - a) keskusehoone
 - b) Keskusehoonega blokeeritud olmehoone koos dushshiruumidega (N+M) ja saunadega (N+M).
4. Arvestatav puhkajate arv on 50 inimest.

3.1. Planeerimislahendus.

Planeeringuga on tehtud ettepanek maakasutuse sihtotstarbe määramiseks puhkeotstarbeliseks (loodusturism) ärimaaks.

Planeeritava maa-ala suuruseks on ca~4,5ha, millest kämpingu maa-ala on ~6530m², telkimisplatsi maa-ala on ~1960m² ja mänguväljakute territoorium ~280m². Eraldi maa-ala on määratletud keskusehoone ehitamiseks (pos. nr. 1) suurusega ~770m².

Keskusehoone arhitektuur-ehituslik projekt tuleb koostada eraldi tööna, kusjuures hoonesse on vaja ette näha ruum küllastajate toitlustamiseks (koos vajalike kõrval- ja abiruumidega), administratsiooni bürooruumid, köögipersonali olmeruumid (dushsh+WC), kaminaruum, valvuriruum, WC-d toitlustus- ja restoraniruumide kasutajaile (1 WC meestele, 1 WC naistele), laoruumid pesu-, ja koristusinventari tarbeks, ruum loodusturismi selgitavate materjalide ja vahendite demonstreerimiseks ning kasutamiseks, hügieeniruumid kämpingu küllastajaile (vähemalt 5 dushshikohta), saunaruumid aastaringseks (eraldi meestele ja naistele). Keskusehoone arhitektuur-ehitusliku projekti koosseisus tuleb ette näha hoone funktsioon koos nimetusega.

Keskusehoone tööprojektiga on vajalik lahendada jäätmete kogumise, sorteerimise ja toidujäätmete komposteerimise võimalus.

Keskusehoone peab aastaringseks kasutamiseks sobima olemasolevasse loodusmiljöösse ja järgima kohalikku arhitektuuriomapära (positsioonile nr.1).

Välisvooderdusena kasutada lauda, viilkatuse kalle mitte üle 45 kraadi (näiteks "Kutepi" kattega).

Kämpinguhooned (pos. nr. 2 ja 3) ja kuivkäimlad (pos. nr. 4) on ette nähtud suveperioodil kasutamiseks. Seinad ehitatakse 2 soonega, vähemalt 6cm paksustest

3. Krundi tehnilised näitajad:

1. Planeeritava maa-ala pindala- ca 4,5ha,
s.h. a) puhkeotstarbelist maad - 8730m²
b) ärimaad - 770m²
2. Puhkeotstarbelisile maa-alale on planeeritud ehitada:
 - a) 12m² kämpingumaju (3-kohalised)- 9tk
 - b) 9m² kämpingumaju (2-kohalised)- 11tk.
 - c) Kuivkäimlaid (M+N)- 3tk.
 - d) Katusealune piknikulaud- 1tk.
3. Ärimaale on planeeritud ehitada:
 - a) keskusehoone
 - b) Keskusehoonega blokeeritud olmehoone koos dushshiruumidega (N+M) ja saunadega (N+M).
4. Arvestatav puhkajate arv on 50 inimest.

3.1. Planeerimislahendus.

Planeeringuga on tehtud ettepanek maakasutuse sihtotstarbe määramiseks puhkeotstarbeliseks (loodusturism) ärimaaks.

Planeeritava maa-ala suuruseks on ca~4,5ha, millest kämpingu maa-ala on ~6530m², telkimisplatsi maa-ala on ~1960m² ja mänguväljakute tehisruum ~280m². Eraldi maa-ala on määratletud keskusehoone ehitamiseks (pos. nr. 1) suurusega ~770m².

Keskusehoone arhitektuur-ehituslik projekt tuleb koostada eraldi tööna, kusjuures hoonesse on vaja ette näha ruum külastajate toitlustamiseks (koos vajalike kõrval- ja abiruumidega), administratsiooni bürooruumid, köögipersonali olmeruumid (dushsh+WC), kaminaruum, valvuriruum, WC-d toitlustus- ja restoraniruumide kasutajaile (1 WC meestele, 1 WC naistele), laoruumid pesu-, ja koristusinventari tarbeks, ruum loodusturismi selgitavate materjalide ja vahendite demonstreerimiseks ning kasutamiseks, hügieeniruumid kämpingu külastajaile (vähemalt 5 dushshikohta), saunaruumid aastaringseks (eraldi meestele ja naistele). Keskusehoone arhitektuur-ehitusliku projekti koosseisus tuleb ette näha hoone funktsioon koos nimetusega.

Keskusehoone tööprojektiga on vajalik lahendada jäätmete kogumise, sorteerimise ja toidujäätmete komposteerimise võimalus.

Keskusehoone peab aastaringseks kasutamiseks sobima olemasolevasse loodusmiljöösse ja järgima kohaliku arhitektuuriomapära (positsioonile nr.1).

Välisvooderdusena kasutada lauda, viilkatuse kalle mitte üle 45 kraadi (näiteks "Katepal" katttega).

Kämpinguhooned (pos. nr. 2 ja3) ja kuivkäimiad (pos. nr. 4) on ette nähtud suveperioodil kasutamiseks. Seinad ehitatakse 2 soonega, vähemalt 6cm paksustest

rõhtprussidest pikknurkseotisega, katuse kalle mitte alla 30 kraadi. Soovitav oleks järgida Saaremaale iseloomulikku nn. magamis- ja riideaitade välisilmet. Katusekattteks võiks kasutada näiteks "Katepal" katematerjali.

Kuivkäimlad on ette nähtud loodussõbralike komposteeritavate plastikust kuivkäimlapottidena (näit. "ECOMATIC").

Telkimisplatsi küllastajate tarbeks on olemas "ECOMATIC"- tüüpi kuivkäimla (pos. nr.5).

Ökokäimlate komposteerivast potist väljuv vedelik juhtida filtriga täidetud plastkasti, mis samuti tühjendatakse kuivkäimlate jäätmete kompostrisse.

Planeeringuga on ära näidatud maa-alad kämpingumajade asukohtadega, telkimisplats ja maa-ala mänguväljakute tarbeks.

Telkimisalal peab omanik ette valmistama platsid telkide võimalike püstitamiskohtade tarbeks. Puhkajatele näitab telkimiskohad kätte kämpingu töötaja.

Mänguväljakute (näit. võrkpall, korvpall jne.) maa-ala on vajalik tasandada ja vajadusel uuendada rohukamarat.

Kiige- ja lõkkeplatsile, kus on juba olemas kiik (pos. nr. 10), on vaja rajada tuleohutusnõuetele vastav (lõkkease piirata kividega) lõkkeplats, mida ümbritsevad näiteks 8-nurkselt paigaldatud poolpalkidest istepingid.

Planeeritavale maa-alale on veel ette nähtud kuur-abihoone tööriistade- ja seadmete hoidmiseks ning lambalaut, millede ehituslikud tööprojektid tuleb koostada eraldi tööna.

3.2. Haljastus ja heakorrastus.

Olemasolevad kiviaiad on ette nähtud säilitada (samuti ka kivivared), uus kiviaed on ette nähtud rajada sissesõidutee ühele küljele. Samuti võib kiviaiaga piirata ka tee äärde jääva imbväljaku teepoolse külje.

Maa-alal kasvavad kadakad (puukujulised kadakad) ja suured puud on ette nähtud kõik säilitada. Eemaldada võib ainult surnuid või haigeid taimi. Planeeringuga on ette nähtud veel orienteeruvad kohad täiendavah juurdeistutavatele põõsastele, milleks võiksid olla eriliigilised kadakad.

Vaadet olemasolevale Saaremaale (ja just Võhma ümbrusele) iseloomulikule looduspildile risustab rajatav kõrgepinge-õhuliin, mis oleks soovitatav võimaluse korral ümber tõsta.

3.3. Juurdepääsuteed ja platsid.

Planeeritavale maa-alale toimub juurdepääs Võhma-Mustjala maanteelt (ca 1,5km) olemasoleva kruusakattega tee kaudu.

Planeeritud teed ja parkimisplatsid (pos. nr. 12) puhkeküla territooriumil on soovitav ehitada loodussõbralikust kohalikust materjalist (kruus, killustik, vms.), säilitades iseloomulikke omadusi külavaheteedele.

Jalgradade moodustamisel tuleb arvestada olemasolevat haljastust. Vajaduse korral tugevdada rajakohti graniidist peenkillustikuga segatud

killustikutolmuga, mis ilmastiku toime moodustab tugeva ja sileda loodussõbraliku katte.
Planeeringuga perspektiivselt ette nähtud haagissuvilate parkimiskoht on ette nähtud olemasoleva pinnasekattega platsina.

3.4. Tehnovõrgud ja- rajatised.

Puhkelaagri veega varustamiseks on ette nähtud puurkaev (minimaalne tootlikkus 2,5m³/h), mille projekti koostab ja ehitab selleks volitatud (litsentseeritud) ettevõtte eraldi tööna.

Puurkaevu baasil on ette nähtud rajatavate trassidega veega varustada lambalaut ja keskusehoone (täiendavalt projekteeritavad). Perspektiivselt tuleb ette näha keskusehoonest veevarustustrassi ehitamine haagissuvilate parkimiskohani.

Puhkelaagri keskusehoonest tulevate reovete kanaliseerimine on ette nähtud isevoolese kanalisatsioonitorustikuga läbi 3-kambrilise (10m³) septiku (pos. nr. 18) ja kolloidainete püünise (pos. nr. 19) pumbakaevu (pos. nr. 20), millest toimub ülepumpamine tõstetud alusele paigaldatud maapealsetesse imbtorudesse (pos. nr. 21, 10 toru kogupikkusega 150,0m). Imbväljaku lõpus on ette nähtud 2 kontroll-õhutuskaevu (pos. nr. 22). Kõõgist tulevate kanalisatsioonitorustikule on ette nähtud väljaspoole hoonet paigaldada rasvapüüdur (pos. nr. 23), näiteks tüüp R1.2.

Imbumisväljaku rajamisel tuleb olemasolev rohukamar eelnevalt eemaldada ja mida saab hiljem kasutada uuesti väljakukuhila katteks. Filtris kasutatav liiv ja killustik peavad olema ettenähtud fraktsiooniga ja koostisega. Liivafilter ei või olla liialt kore. Tõstetud imbtorud kaetakse pealt filterkanga ja täitepinnasega. Külmmumise vältimiseks kasutatakse vajaduse korral isolatsiooniplaate.

Septikut tuleb tühjendada vastavalt vajadusele lähimasse puhastusseadmete vastuvõtupunkti.

Rasvapüüduri puhastamisel sadud massi võib panna toidujäätmete kompostrisse komposteerimiseks.

Kolloidainete püünise puhastamisel sadud massi võib panna kuivkäimlate pottide sisu komposteerimiseks ette nähtud kompostrisse.

Kanalisatsioonitrassid ja imbväljak tuleb komplekselt lahendada koos keskusehoone ehitusprojektiga tööprojekti staadiumis. Enne projekti teostamist on vajalik teostada proovipuurimine pinnase tiheduse ja põhjaveetaseme määramiseks.

Perspektiivselt planeeritud haagissuvilate parkimiskoha tarbeks on ette nähtud rajada kanalisatsioonitrass maa-alusesse kogumismahutisse (pos. nr. 24; kuni 8m³), mida samuti vastavalt vajadusele tühjendatakse lähimasse puhastusseadmete vastuvõtupunkti.

Hostel-puhkeküla elektriga varustamine on projekteeritud Elektrivõrkude poolt ja on käesoleval ajal ehitusjärgus. Liitumiskilp paigaldatakse tellija poolt soovitud kohta.

Kompleksi perimeetri piirid paigaldatakse ehitusvõrgu liite-kohtade soneeridesse. Peakilbi saadud teotud territooriumile paigaldatakse jaotuskilbi ja maakaabellinidega. Maakaablitega paigaldatakse ka kämpingumajade toiteliinid.

Kogu territooriumile paigaldatakse välisvalgustus.

Kompleksne elektriprojekt koostatakse koos ehituse tööprojektiga.
Sideliinid tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt projekteerimistingimustele selleks volitatud ja litsentseeritud ettevõtte poolt.

3.5 Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritava puhkeküla kohta koostatakse jäätmekäitluse kord ning kohustatakse omanikku sõlmima hooldusleping litsentseeritud firmaga.

Keskkonnaohtlike jäätmete (patareid, keemilised ained, aerosoolid) tarbeks tuleb ette näha eraldi konteiner, mis tühjendatakse ohtlike jäätmete vastuvõtupunkti.

Igasse puhkemajja on ette nähtud kaanega kaetud prügikast, samuti ka üldkasutatavatesse ruumidesse, millised tühjendatakse sorteerimiskonteineritesse.

Välitingimustes paigaldatavad prügikastid (pos.nr.26 10 tk) peaksid olema mahtuvusega vähemalt 60 l, loodusega sobivas toonis ning mida samuti tühjendatakse sorteerimiskonteineritesse.

Planeeringuga on ette nähtud kaks konteinerite asukohta: a) pos.nr.27, kus on eraldi konteinerid paberi, metalli ja klaasi tarbeks ning komposter kuivkäimla pottide tühjendamise tarbeks, mis tuleb paigaldada teistest kompostritest eraldi.

b) pos.nr.1. koos keskusehoone projektiga on vaja lahendada ka koht konteinerite tarbeks (eraldi konteinerid paberi, klaasi, metalli ja plastmassi tarbeks ning komposterkonteiner toidujäätmete komposteerimiseks).

Komposterkonteinerite sisu võib pärast lõplikku komposteerimist tühjendada omaniku valduses olevale põllumaale.

Teised konteinerid on ette nähtud tühjendada vastavalt sõlmitud lepingule lähemal asuva prügimäe vastuvõtupunkti.

3.6 Tulekaitse abinõud.

Planeeritavad hooned kuuluvad tuldkartvate hoonete klassi. Ehitistevahelised tuleohutusnõuetele.

Kämpinguhooned kuuluvad tuldkartvate hoonete klassi. Ehitistevahelised tuleohutuskujad on kooskõlas EPN 10.1 nõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele on maa-alale planeeritud lahtine veevõtukoht veevaruga 50 - 55 m³ (pos.nr.25).

Lõkkeplats (pos.nr. 9) tuleb kindlustada vastavalt tuleohutusnõuetele. Kõik puhkeküla hoonetel paikuvad katused tuleohutusnõuetele vastavalt ehitistevahelisele tuleohutusnõuetele.

3.7 Olulisemad arhitektuurilised nõuded ehitistele.

1. Vundamendid:- keskusehoone - lintvundamendid,
kämpingumajad; kuivkäimlad - postvundamendid.

2. Seinad : - keskusehoone - "FIBO" kergplok + väline laudvooder.
Kämpinguhooned; kuivkäimlad - vähemalt 6cm. paksune
2-e soonega rõhtpruss.
3. Katused: - Viilkatused puitsarikatel , näiteks "Katepal" sindelkattega
(roheline) , keskusehoonel mitte üle 45 kraadi kallet,
teistel mitte alla 30 kraadi kallet.
4. Servituutide ja kitsenduste vajadus - puudub.

O/Ü Saare Ehitusprojekt esimees:

 E.Kuusik.

Koostas:

 A.Rander.

