

ETuI KODU projekt

Kopli 25-603, Tallinn 10142

Reg. 10699414

tel. 50 164 60, 58 036 630

viljar.hamalane@mail.ee

ULA KÜLA KIVIAIA, RANNAKIVI, RANNAÄÄRE, RANNAAIA ja RANNAMÄE MÜ DETAILPLANEERING

Tellij:

Emerand Kinnisvara OÜ

Reg. 11082751

Paadi 14a-51, Tallinn;

Esindaja Andrus Emerson

Tel. 56 482 161

Projekti juht:

Viljar Hämalane

viljar.hamalane@mail.ee

Arhitekt:

Ago-Livius Kerge

Tel. 58 03 66 30

Tallinn, detsember 2006

S E L E T U S K I R I

5 kinnistu detailplaneeringule.

1. ETTEPANEKU EESMÄRK JA SISU.

Käesolev detailplaneering Ula küla viiel kinnistul toetub Pöide vallavalitsuse korraldusele nr 112 , 11. september 2006.a., olevast olukorrast kinnistutel, omanike soovidest, keskkonnakaitselistest nõuetest ja kehtivast seadusandlusest.

Taotletava detailplaneeringu eesmärgiks on puhkemajade ja abihoonete ehitusõiguse määratlemine selliselt, et igale kinnistule on võimalik ehitada üks puhkemaja ja üks saun ning kuivkäimla, juurdesõiduteede ja tehniliste kommunikatsioonide lahendamine, servituutide vajaduse väljaselgitamine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

Pakutava lahenduse sisuks on maaomanike „looduslähedase ja ajaloolise alternatiivpuhkuse projekt”. Projekti sisuks on lähtumine 100-150 a tagustest traditsioonidest ja elukorraldusest. Kavandatav elukorraldus pakub täielikku kontrasti kaasaegsele linnastunud elustiilile, aidates lõõgastuda just loobumisega kaasaja elu tehnilistest mugavustest.

Endisaegse elukorralduse propageerimine vastandab tänapäevasele linnastunud eluviisile 100-150 a taguse maarahva elustiili niipalju kui võimalik. Puhkemajades on võimalik toitu valmistada ainult poolavatud kolletel. Toidu valmistamine on võimalik ka õuedes. Seejuures tuleb aga rangelt järgida lõkete tegemise eeskirju- eriti ümbritseses lõkkeplatsi mätastest vaba alaga tule leviku tõkestamiseks.

Endisaegse elustiili juurde kuulub ka kuivklosett. Planeeritavatel puhkemajadel on see ette nähtud komposteeritava väliklosetina, mille kaugus puhkemajast on vähemalt 10 m.

Kogu eluvaldkonda ei ole võimalik 100 aastat tagasi viia. Saabumine puhkealale toimub motoriseeritult – enamasti väikeautodega, mistõttu on planeeringus ette nähtud – küll loodusliku kattega aga siiski nõuetele vastav juurdepääs ja parkimisvõimalused.

2. ASEND.

Detailplaneeringuks taotletavad maaüksused - Pöide valla, Ula küla mü-d: 1. Rannaääre (katastritunnus 63401:003:0349), 2.Rannamäe (kat. 63401:003:0438), 3. Rannaaia (kat. 63401:003:0350), 4. Rannakivi (kat. 63401:003:0351), Kiviaia (kat. 63401:003:0352) planeeritava alaga kokku ca 2,6 ha asuvad valla keskusest – Tornimäelt umbes 5 km idas. Alast läänes asub detailplaneeringuga varustatud Randoja mü. Lõunast ja idast piirneb ala Ula küla kinnistutega, põhjas ca 200 m kaugusel asub Väike väin. Puhkeala paikneb tõeliselt puhkuseks soodsal asukohal.

3. OLEV OLUKORD.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada:

1. Pöide valla üldplaneering, kehtestatud Pöide Vallavolikogu määrusega nr. 44 28. mail 1999.a.;
2. Randoja mü detailplaneering, kehtestatud Pöide Vallavolikogu otsusega nr. 31 26. mail 2003. a.;
3. Geolander OÜ Töö nr. T-577-2006 ... maa-ala mõõdistamine 2006, gealusplaan.

4. Planeerimises kehtestatud seadused ja määruised, normatiivid, tuleohutuse eeskirjad, sanitaarkaitse eeskirjad, keskkonnakaitse tingimused.

3.1. LOODUS.

Looduslikult asub planeeritav ala Saaremaa rannikut iseloomustaval madalikul. Ala on enamuses kaetud kadastikuga, suures osas on alal looduslikku rohumaad. Ala lääneosas peaaegu kogu põhja-lõunasuuna ulatuses kasvab lehtpuistu võõnd (valdavalt haab, osalt kask). Alusmetsas leidub võsa, metsaalust katab valdavalt looduslik taimkate. Läänepiiril leidub loodusliku rohumaad seisundis endist haritavat maad. Üle nimetatu kulgeb juurdepääsutee – sõidujäljed pinnasel – kolmele maaüksusele. Pääs Rannamäe mü-le on tagatud pinnaseteelt, mis läbib seda maaüksust ja suundub põhjapoole – ranna äärde.

Maaüksus on lame rannatasandik. Üldine langus on põhja – mere poole. Geoloogilised uuringud planeeritaval alal puuduvad, kuid Eesti Geoloogiafondi andmetel on lähim uuring tehtud Tornimäe küla alal. Ehitusgeoloogilised tingimused kogu alal peaksid olema soodsad arvestades ümbruskonna kogemusi.

Pinnaveed on suhteliselt kõrgel. Veekogud alal puuduvad. Arvestatav veekogu – kuivenduskraav – asub Randoja mü-l planeeringualast veidi läänes.

3.2. HOONESTUS. TEED.

Planeeritaval alal on käesolevaks alustatud ehitustöödega viie suvila juures ning viie saunaga. Planeering tagab ehitiste vastavuse kehtestatud nõuetele.

Ala lõunapiiril kulgeb Ula küla külatänav idast läände. Planeeritaval alal teid tegelikult ei ole. Sissesõidetud roopad moodustavad siiski juurdepääsu kõikidele ehituskruntidele-maaüksustele.

Oleva kadastiku ja seda ümbritseva loodusliku rohumaad läbivad mitmed jalgrajad, mida aga kasutatakse harva. Pääse kruntidele on planeeringus ära kasutatud.

4. PLANEERIMISEETTEPANEKUD.

Vastavalt planeeringu eesmärgile tehakse ettepanek alustatud suvemajade grupi hoonestuse lõpetamiseks. Kogu ettenähtud hoonestus on paigutatud olevate alustatud hoonete asukohtadesse. Kõik juurdepääsud kruntidele ja hoonetele on kavandatud olevate juurdepääsude kohale.

Vastavalt omanike poolt kavandatavale ajaloolis-romantilisele, kaasaja linnalikule elutavale vastanduva elustiili nõuetele asuvad hooned hajali. Nad on paigutatud oleva kauni kadastiku väludele, mistõttu olevat haljastust ei rikuta ning maastiku ilme muutub vähe.

Rajatava puhkepiirkonna hoonestus peab kandma traditsioonilist eesti maa-arhitektuuri ilmet. Eeskujuks tuleb võtta meie taluhoonete – eeskätt nende abihoonete – arhitektuurset ilmet ja kasutada maa arhitektuuris kasutatud kompositsioonilisi võtteid.

Ehitusmaterjalidena tuleb kasutada looduslähedasi materjale. Alusmüürideks on soovitatav kasutada põllukivi, võimalik on ka valatud monoliitne betoon. Seinamaterjaliks – palk, seejuures võimalikult naturaalsel kujul – tahumata.

Katusekatteks tuleb kasutada laastu. Võib kasutada ka sindelkatust. Võimaluse korral on eriti soovitatav katta hooned roogkatustega, mis on eriti iseloomulik Saaremaale. Katused toetatakse puitsarikatele ja puitroovile.

Ei ole ette nähtud planeeritava alal elektrivarustust, tsentraliseeritud veevarustust, kanalisatsiooni, telefonisidet ega muid tsentraalseid kommunikatsioone.

Kuna Eesti Energia poolt on tehtud ettepanek seada sisse servituudid elektrivarustuse tagamiseks juhuks kui seda siiski vaja läheb, on planeeringualal ette nähtud võimalik madalpingekaabel- või õhuliin koos servituudiga Ula küla Randoja mü detailplaneeringuga (töö 33/00 Ago Kerge arhitektuuribüroo, kehtestatud 26. mail 2003. aastal nr 31 Põide Vallavolikogus) paika pandud mastalajaama 10/04 kV asukohast – 121 m olevast külavaheteest põhjapool ja 11 m olevast kraavist idas kuni planeeritava alani ja edasi mööda planeeritavat juurdepääsuteed lõunapoole kuni Ula küla teeni. Edasi kulgeb servituudiala Ula külavahete pähjaküljel kuni planeeringuala idapiirini võimaldamaks madalpingeliini ehitamist olevast Ula küla toitvast alajaamast. Servituudiala laius – 4m – võimaldab kasutada tulevikus nii õhu- kui kaabelliini. Servituut kehtestatakse Eesti Energia kasuks ja on kooskõlas nimetatud ettevõtte esindaja ja tellija poolt sõlmitud lepingule 25.04.07.

Suvmajade veega varustamiseks on ette nähtud rajada kolm puurkaevu, mis varustatakse käsipumpadega. Hoonetesse toimetatakse vesi ämbritega. Kuna maaüksusi piiretega ei eraldata, siis on tagatud ka vajaduse korral kaevude kasutamine naabrite poolt.

Kõik maaüksused varustatakse kuivklosettidega, mille asukoht suvmajast on minimaalselt 10 m. Komposteeritavate kuivklosettide (välipeldikute) väljaehitamine ja kasutamine tuleb korraldada vastavuses keskkonnakaitselistele nõuetele.

Majapidamise heitveed viiakse suvmajadest välja pangedega vastavatele ettenähtud kompostiväljakutele, mille ehitus- ja kasutuseeskirju tuleb samuti rangelt täita. Iga saun varustatakse vastavalt Saaremaa keskkonnateenistuse soovitudele septikuga ja imbkaevuga. Septiku maksimaalne koormus on (saunapäeval)200 l/päevas s.o. ca 800 l/kuus ja 3200 l/hooajal (maikuust septembrini). Vastavalt nõuetele on septikud paigutatud vähemalt 60 m kaugusele puurkaevudest. Vastavalt „Heitvete veekogusse või pinnasesse juhtimise kord „10(7) on planeeritavate saunade heitvete immutamine plan. alal lubatud. Valida tuleb kas väiksem septik – maht 2 m³ (maks. vooluhulk 1000 l/ööpäevas, meil 200 l/ööp.), või nn. Saunakaev (vt. Lisad !).

Sauna koormusarvutus: Saunakord on arvestatud keskmiselt 4-liikmeliselepererele, igale pereliikmele kuni 3 ämbritäit (tegelik kulu saunades ilma veevarustuseta), s.o. 12 ämbritäit saunakorra kohta, mis teeb ca 200 liitrit. Sauna kasutatakse enamasti kord nädalas, mis teeb suveperioodi jooksul 16 korda.

Suvmajade kütmine ja toidu valmistamine toimub küttekolletega puidukütteil. Hoonetes nähakse ette loomulik ventilatsioon. Saunad on ette nähtud suitsusaunadena. Vastavate ehitusdokumentatsioonide koostamisel on vajalik hoolega järgida traditsioonilisi suitsusaunade ehitusvõtteid ja neile esitatud nõudeid.

Juurdepääse kõikidele hoonetele tagatakse olevate, sissesõidetud radadega, mida ehitatakse välja ja hooldatakse loodusliku katttega juurdepääsuteedena.

Kuna sõit kohale toimub kaasaegsete vahenditega – autodega – on igale krundile ette nähtud kaks kohta väikeautode paigutamiseks.

Sidepidamine toimub ainult tasku (mobiil-) telefonidega.

Vastavalt eelkirjeldatule toimub kogu inimtegevus paneeritaval alal suhteliselt ekstensiivselt ja ei tohiks endast olulisi jälgi loodusele jätta. Olev kõrghaljastus säilib peaaegu sajabrotsendiliselt. Metsaalune maastik säilitatakse, teha võib vaid hooldustöid. Täisehituse protsent paneeritaval alal on vaid 1%.

Tuleohutusnõuetest lähtuv kustutusvesi on planeeringu alal tagatud rajatavate puurkaevude baasil. Ette on nähtud kolme puurkaevu rajamine, mille paigutus tagab igapäevase veevarustuse kõrval ka tuletõrjevee vajaduse. Kaevu keskmine kaugus hoonetest on 40 -50 m, maksimaalne kaugus 80 m.

Arvestades kavandatava hoonestuse erilist tuleohtlikkust tuleb kõikidesse hoonetesse paigutada seinale kinnitatav tulekustuti.

Servituute on vaja rakendada läbipääsude tagamiseks mingil määral kõikidel paneeritavatel maaüksustel. Konkreetselt on servituutide vajadus ära näidatud joonisel.

Kuna maakasutuse sihtotstarbelt on kõik maaüksused peale Rannamäe maatulundusmaad, siis tuleb need planeeringu kohaselt ümberkategoriseerida elamumaadeks. Rannamäe mü sihtotstarve – elamumaa – jääb muutmata.

Detailplaneeringu väljatöötamisel on arvestatud kõiki selle eskiisi menetlemisel tehtud märkusi ja ettepanekuid ning täiendusi.

5. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATUD TÖÖDE JÄRJEKORD

Maaüksusele detailplaneeringuga ette nähtud kruntidele hoonete püstitamiseks ei saa Põide vallale ehitusloa taotlusi esitada enne, kui detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsud, puurkaevud ja kanalisatsioon) on Arendaja poolt valmis ehitatud ja neile kasutusload väljastatud.

Ettenähtud tööde järjekord:

1. Juurdepääsude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
2. Vajalike kommunikatsioonide – puurkaevud, septikud ja imbkaevud (saunade kanalisatsioon) rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Elamute ja hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba)
4. Haljastustööd. Vajadusel ehitustööde käigus rikutud haljastuse taastamine.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada vastavalt Põide vallavalitsuse korraldusele nr. 112 11. septembrist 2006. a. Põide Vallavalitsusega ja peale seadusjärgset menetlemist esitada kehtestamiseks Põide valla volikogule.

Koostas:

Arh. **Ago-Livius Kerge** 10. dets. 2006.
16. veebr. 2007.

PROJEKTI KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1. Ettepaneku eesmärk ja sisu
2. Asend
3. Olev olukord
 - 3.1. Loodus
 - 3.2. Hoonestus. Teed
4. Planeerimisettepanekud
 - Tabel ehitusõigusega
5. Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord

2. FOTOD

26 fotot olevast olukorrast 13-1 lehel

3. LISAD

1. Põide Vallavalitsus. Korraldus nr. 86
2. Põide Vallavalitsuse korraldus nr. 112
3. Maainfo teenuste väljatrükiid planeeritavate maaüksuste kohta 8 lehel.
4. Rannaääre (63401:003:0349) katastriplaan
5. Rannamäe (63401:003:0438) katastriplaan
6. Rannaaia (63401:003:0350) katastriplaan
7. Rannakivi (63401:003:0351) katastriplaan
8. Kiviaia (63401:003:0352) katastriplaan
9. Väljatrükk Pärnu Maakohtu Kinnistusosakonnast 10.8.2006. Rannaääre
10. Väljatrükk Pärnu Maakohtu Kinnistusosakonnast 10.8.2006. Rannamäe
11. Väljatrükk Pärnu Maakohtu Kinnistusosakonnast 10.8.2006. Rannaaia
12. Väljatrükk Pärnu Maakohtu Kinnistusosakonnast 10.8.2006. Rannakivi
13. Väljatrükk Pärnu Maakohtu Kinnistusosakonnast 10.8.2006. Kiviaia
14. Põide Vallavolikogu määrus 28.mai 1999. nr. 44
15. Põide Vallavolikogu otsus 26.mai 2003. nr. 31
16. Väljavõte Randoja mü dp-st. Asukoha skeem 1:20000
17. Väljavõte Randoja mü dp-st. Elektriliini paiknemise skeem
18. Väljavõte Põide valla üldplaneeringust. 16.pt. Detailplaneeringud.
19. Septiku mahu arvutamine ning imb- ja filtersüsteemi mõõdud.
20. Joonis: 2 m3 septik koos filtersüsteemiga.
21. Joonis: Saunakaev.
22. Leping A. Emersoni ja J. Kärneri vahel 25.04.07.
23. EtuI KODUprojekt kiri 26.aprill 2007.a.

4. JOONISED

1. Asendiskeem.
2. Tugiplaan 1:1000
3. Detailplaneering. M. 1 : 500

5. GEOLANDER OÜ Töö nr. T – 577 - 2006-08-15

Töö seletuskiri 6-el lehel, maa-ala plaan tehnovõrkudega 1 : 500

6. KOOSKÕLASTUSED.

Tellija kooskõlastus eskiisi põhijoonisel mõõtkavas 1 : 500
Saaremaa keskkonnateenistuse kiri 12.02.2007 nr. 40-12-4/9540

Koostamisest võtsid osa:

1. Viljar Hämalane – projekti juht
2. Ago Kerge – arhitekt, autor
3. Meeme Kerge – tehnik
4. Lembit Truusa – santehnika insener
5. Heino Peärnberg – elektriinsener
6. Toomas Sall – geodeet
7. E. Maidla – geodeet
8. Andrus Emerson – fotod