

OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k
reg. RETTER- EG10314432-0001, 588-MA
Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501
tel (045) 94481 e-post grooma@estpak.ee


PÕIDE VALD, KAHUTSI KÜLA

TOHVRI KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Eks 1

Töö nr. DP- 0032

planeerija:...../ Piret Miller /

........../ Jüri Linde/
OÜ Gromaticus vastutav spetsialist

Tornimäe 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 1.1 SISSEJUHATUS
- 1.2 LÄHEMATERJALID
- 1.3 EESMÄRK

2 OLEMASOLEV OLUKORD

- 2.1 ARENGU SUUNAD
- 2.2 ASUKOHT, MAAOMAND
- 2.3 HOONESTUS TEED
- 2.4 PIIRANGUD

3 PLANEERIMISLAHENDUS

- 3.2 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS
- 3.3 TEED JA LIIKLUS

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

5. EHTISTE VAHELISED KUJAD

6. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS,

7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

8. SERVITUUDID, PIIRANGUD TEOSTATAVATE TÖÖDE MAHT KASUTATUD NÄIDIS PILDIMATERJAL KASUTATUD KIRJANDUS LISAD

1 LÄHTEÜLESANNE

2 MAAOMANIKU AVALDUS

3 MAAÜKSUSE PLAAN

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

1.1 SISSEJUHATUS:

Asukoht: Põide vald Kahutsi küla Tohvri I maatükk.

Algataja: Maaomanik Ain Koppel

Tellijä: Põide Vallavalitsus

1.2 LÄHTEMATERJALID:

Põide valla üldplaan.

Maakonnaplaneering.

Maaomaniku avaldus 02.05 2007

Põide Vallavalitsuse korraldus, detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamise kohta. 29.05.2007.nr 70

Katastriüksuse plaan.

1.2 EESMÄRK:

Vastavalt omaniku avaldusele on planeeringu eesmärgiks

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine ärimaaks.
- 3-5 käämpingu ehitusõiguse määramine.
- Autokaravani parkla rajamine
- Sauna ja grillimaja ehitamine
- Spordirajatiste rajamine
- Planeeringualale juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse rajamine ning vajadusel servituutide seadmine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD ARENKU SUUNAD

- Põide vald on üks Saaremaa värv mandri poolt tulijale. Elukohaks sobilik aktiivsele ja ettevõtlikule inimesele, kes peab lugu looduskesksusest ning mere lähedusest. Ühiselt, arendatakse elukeskkonda, seda infrastruktuuri järjepideva ja plaanipärase kaasajastamise ning avaliku teenuse kättesaadavuse ning kvaliteedi parandamise abil.
- Saare maakonna suurimaid rikkusi on tema suhteliselt puhas, omanäoline ja mitmekesine saareline looduskeskkond. Valla aregukava näeb ette, et säiliks ning paraneks looduskeskkonna praegune suhteliselt hea seisund. Looduskeskkonna kvaliteedi tagamise kõrval on oluline ka väärtuslike kultuurmaastike ja loodusliku mitmekesisuse säilitamine, et maakond oleks hooldatud ranna, loodusesse sobivate puhkealade ja kaunite puisniitudega.
- Maakonna areng ei ole mõeldav inimesteta. Seega on mõistetav, et maakond peaks olema eelkõige turvaline ja inimsõbralik elupaik. Heade elutingimuste kõrval peab olema tagatud ka kvaliteetsete teenuste kättesaadavus.

Põhieesmärk:

- puhta elukeskkonnaga, omanäoline ja mitmekesise loodusega saareline piirkond;
- töötamiseks ja puhkamiseks turvaline ning inimsõbralik elupaik;
- majanduslikult edukas ja stabiilselt arenev piirkond Läänemere regioonis.
- Elanike loodushoiualane teadlikkuse arendamine
- Miljööväärtuse tõstmine
- Puhke- ja virgestusalade arendamine

Põhilised strateegilised tegevussuunad:

- 1) loodusesõbraliku ja säästva arengu printsiipidest lähtuva turismimajanduse arendamine kombinatsioonis transiiditurismi teenuste osutamisega:
 - turismimajanduses osalejate koolituse ja ühistegevuse süsteemi loomine;
 - infrastruktuuri väljaarendamine ja kaasajastamine.

Hetkel on Põide vallas atesteeritud 5 öömaja pakkuvat puhkemaja-Tohvri, Lepiku, Tika, Tammiku, Koordi puhkemajad.

Käesolev planeering käsitleb Tohvri puhkemaja tegevusvaldkonna laiendamiseks vajalike uute ehitiste ja rajatiste planeerimist. Aluseks on võetud sobivus olemasoleva majutusasutusega ja ka sobitumine külamiljõesse ning vastavus Põide vallas soodustavate tegevussuundadega.

2.2 ASUKOHT, MAAOMAND

Käesoleva planeeringu ala paikneb Saare maakonnas, Põide vallas, Kahutsi külas. Maa-ala piirneb munitsipaalomandisse kuuluva Kahutsi küla teega. Piirinaabriteks on lõunast Keeriku, läänest Madise ja idast Tänavä kinnistud. Maa-ala hõlmab kõlvikuliselt looduslik rohumaad .

Planeeritava Tohvri mü katastritunnus on 63401:001:0190
Pindala 1.96 ha.
Maaomanik on Ain Koppel

2.3 HOONESTUS, TEED.

Planeeritaval maa-alal paikneb elamu koos abihoonetega. Naaberkinnistu Madise hooned on Tohvri krundil olevast elamust ~20m kaugusel. Järgmine lähim elamu 170m kaugusel. Küla keskus jääb ~ 500m kaugusele. Krundi kaugus Masa-Laimjala-Tumala teest piki küla teed on ~95m ja linnulennult ~65m. Külatee on rahuldavas olukorras kruusakattega, 8m laiune.

2.4 PIIRANGUD

Kahutsi küla tee kaitsevöönd 20m tee teljest mõlemale poole.
Olemasoleva maa sihtotstarve-maatulundusmaa

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Hetkel paikneb Tohvri kinnistul toimiv kodumajutus pakkuv majutusahoone. Olemas on abihooned.

Käesolev planeering näeb ette Tohvri kinnistule täiendavalt rajada

- Saun ehitusaluse pinnaga~18 m²
- Kämpingud (2 kohalised) 4tk ehitusaluse pinnaga a'~14m²
- Kämpinguid teenindav ühine grillimaja, ehitusalase pinnaga ~20m².
- Olmekämping (wc, duss), ehitusalase pinnaga ~20m²
- Autokaravani parkla kuni kolmele autokaravanile 3 x 6 x 5=90m²
- Spordirajatised (tennise-, võrkpalli muruväljak) 16 x 34; ja 13 x 25=869m²
- Teisaldatava peotelgi püstitamise koht
- Puurkaev
- Telkimisplatsid (kuni kaks platsi)

Tohvri planeeringu järgne sihtotstarve on 20% elamumaa, 80% ärimaa.

1. Planeeritud rajatised on Tohvri puhkemaja laienduseks ja teenindusvaldkonna mitmekesistamiseks
2. Loodusliku keskkonna säilitamiseks ja privaatsuse säilitamiseks on planeeritud rajada kuusehekk külatee äärde kinnistu piirile.
3. Planeering näeb ette korraldada prügi kogumise ja äravedu puhkealalt.
4. Lokaalse puurkaevu ehitusega lahendatakse joogivee probleem
5. Olemasolev 3m³ septik heitvete kogumiseks on seni rahuldanud majutusasutuse vajaduse. Teenindusalade laiendamise käigus on soovitatav rajada sauna ja olmekämpingu lähedusse täiendav kogumiskaev imbsüsteemiga, võimalusega kasutada septikut ja kogumismahutit kombineerituna nii, et pesuvesi juhatakse läbi septiku pinnasesse ja saastatum wc vesi kogutakse mahutisse.
6. Planeeritud on planeeringuala teenindamiseks rajada pinnasteed. Juurdepääs autokaravani parklale 10m ulatuses kruusa teed.

Keskkond:

Puhkeala arendamine peab olema kooskõlas säästliku arengu põhimõtetega ja keskkonnamõjusid tuleb vähendada miinimumini.

3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

HOONE MAKSIMAALNE KÕRGUS on planeeringjoonisel antud kui hoone katuseharja, parapeti ülaserava või karniisi maksimaalne võimalik kõrgus. Ehitusalade määramisel on arvestatud hoonetevahelised kujad ja hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetega. Arhitektuurne lahendus ja valitavad materjalid peavad välistama tulemüüride rajamise vajaduse.

Arhitektuurinõuded:

Arhitektuurilised lahendused kavandatakse vastavalt Põide vallas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Planeeritavate kruntide hoonestamisel tuleb lähtuda kaasaegsest funktsionalistlikust ruumi-ja vormikäsitlusest. Ehitiste tulepüsivusklassiks on TP-3. Välisviimistluse valik: Puhkemajade projekteerimine ja väljaehitamine planeeringalale peab toimuma ühtsel alusel baseeruva arhitektuurikäsitlusega. Soovitatavad välisviimistlusmaterjalid on puit ja kivi. Keelatud on välisviimistlusmaterjalina seintel kasutada plekki või plastikut. Katusematerjalid Saaremaale omased, milleks eelistatumad on katusekivi, puitsindel ja roog.

Tohvri kinnistu saab planeeringu järgselt ehitusõiguse:

Saunale, ehitusaluse pinnaga ~20 m² katuse harja kõrgusega mitte üle 7,5m. Sauna ehitamiseks vajalik esitada eelprojekt.

Kuni 4-le kämpingule (2 kohalised) ehitusaluse pinnaga a' ~14m².

Ühele grillimajale ehitusaluse pinnaga ~20m²

Ühele olmekämpingule, kus on duss ja wc ~20m²

Autokaravani parklale kuni kolme autokaravani kohaga. Auto karavani parkla üks koht sisaldab

- tasandatud muruplats
- loodusliku piirdega (soovitavalt immutatud palk) eraldatud ala
- voolu võtmise koht

Karavani parklasse uue reoveemahuti rajamist planeering ette ei näe- võimalus on kasutada olemasoleva hoonestuse juures olevat reoveemahutit.

Spordirajatised (tennise-, võrkpalli muru kattega väljakud) 870m²

Peotelgi püstitamise koht (voolu võtmise koht ja võimalus karkassile telgi püstitamine) tasandatava pinnasega ala suurus 600m²

Arhitektuurselt peavad kämpingud ja saun sobima omavahel ja kogu olemasoleva piirkonnaga.

KRUNDI NÄITAJAD.

pos. Nr	Krunni aadress	Krunni tehnilised näitajad	krundi plan suurus HA	max eh alune pind m ²	sihtotstarve %
1	Tohvri		1.96	1600	EE20%; Äm80%

3.3 TEED JA LIIKLUS

Planeeritud maa-alale pääseb Masa-Laimjala Tumala 14m laiuselt riigi maanteelt.

Juurdesõit planeeringu alale hakkab toimuma krundi põhjapiiril olevalt kruusa kattega munitsipaalteelt. Mahasõit kinnistule kaetakse 10m ulatuses kruusaga ja edasi kulgeb pinnastee. Parkimine on lahendatud parklaga.

Planeeringuga ei kavandata uusi kattega teid. Olemasolev liikluskorraldus võimaldab hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee ja iga 150m tagant ümberpööramise koht (planeeringus lahendatud parklaga).

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Olulist haljastuse muutust käesolev planeerimisprojekt ette ei näe. Puhkeala asub looduslikult kaunis kohas, soovitatav on haljastada hekiga tee äärne krundipiir-tolmu ning müra kaitseks. Kuna maapind on tasane siis olulisi reljeefi muutusi ette ei ole näha. Maapinda tasandatakse parkimisplatside ja mänguväljakute rajamisega. Telkimisplatsid tasandada ja lõkkeplatsid korralikult ääristada ja varustada istepinkidega.

5. EHITISTE VAHELISED KUJAD

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade leidmisel lähtutakse EPN 10.1. "Ehitiste Tuleohutus".

5.1 Hoonete tulepüsisivusklassid

Planeeritav saun liigitub tuleohutusest tulenevalt II kasutusviisiga kuni 8 kohaga ühiskasutusega ehitiseks. Tulenevalt tuleohutuse nõuetest (VV 27.okt 2004. määrus nr 315) paigaldatakse majutusruumidesse autonoomne tulekahjusignalisatsiooniandur.

Kämpingute lubatud tulepüsisivusklass on TP3

Tuleohutusest lähtuvalt ei ole planeeritud ehitisi naaberkruntide ehitistele lähemale kui 10m. Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemal, kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele.

Alad, kus planeeringuga on ette nähtud mitte lubada hoonete ja maapealsete rajatiste püstitamist on tähistatud ehituskeelualadena.

Ehituskeelualad on määratud lähtudes:

- Kaugusest krundi piirideni (arvestades, et hoonetevahelised tuleohutuskujad jagatakse kinnistute piiridel pooleks)
- Ehitiste omavahelist kaugust.

5.2. Tuletõrje välisveevarustus

Tuletõrje välisveevarustus tuleb üldjuhul rajada kõikidele hoonestatud kinnistutele. Lokaalne (isoleeritud) tuletõrjevee süsteem luuakse ehitistele, kus puudub võimalus kasutada asula veevõrku

Antud planeeritaval alal on lähim veehoidla 2.5 km läheduses asuva Puka küla vana meierei juures. Planeeringu alale on ettenähtud rajada maa-alune kinnine paakveehoidla, puurkaevu vahetusse lähedusse, tuletõrje vee saamiseks. (514 m³)

Uued muruplatsid rajatakse nii, et alal oleks päästeautodel ringipööramise võimalus. Kinnistu hooned ja tuleohtlikud rajatised on planeeritud nii, et tulekustutusmeeskond

saab antud objekti kustutustöödeks rakendada oma tuletõrje- ja päästevahendeid, st. tuua kustutusvesi objektini.

Veevõtu kohtadele pääseb Laimjala-Tumala –Orissaare teelt, mille laius on 14m ja planeeringualani viiv külatee laius 8m. Teekate võimaldab teed kasutada igasuguses ilmastiku tingimuses.

Planeeritava olmekämpingu ja sauna kaugus veevõtukohast on 2.5km.

Täiendavalt on soovitatav välisseintele paigaldada pulberkustutid.

6. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tingimustele.

Planeeringu joonisel on tähistatud planeeritavale maa- alale jäävad olemasolevad tehnovõrgud ja planeeritavad trasside asukohad koos kaitsekoridoridega. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad tulevastele kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

6.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on olemasoleva majutusasutuse juures olemas. Täiendavalt rajatavate ehitiste tarbeks elektri saamiseks on planeeritud uus liitumispunkt. Liitumispunkt on ühendatud Kontsi alajaamast - kaugus 118m. Mõõtekapp asub hetkel õue alal postil. Planeeritav uus mõõtekapp on paigutatud Tohvri maatüki keskele, mis on 118m kaugusel Kontsi alajaamast. Peakaitsete võimsused täpsustatakse vastava projektiga. Energia saamiseks Eesti Energialt tuleb sõlmida tulevasel tarbijal liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse elamute elektrivarustuse projektiga. Maa-alale planeeritud madalpinge trassidel on trassikaitsevöönd 1m trassist kummalegi poole. (EV Valitsuse määrus nr. 211, 02.juuli 2002.a „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus“)

Puhkealale elektrivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest. Rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavalt võrgu valdaja poolt täiendavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Välisvalgustus tuleb planeeritaval maa- alal paigaldada kaabelliinidega.

Kogu alal tuleks tagada vajalik valgustatus, mis lahendatakse vastava projekti käigus.

6.2 Side.

Side ühendust ei ole planeeritud. Vajadusel võimalus sideliini pikendada olemasolevast sidetrassist teemaa servas. Selleks tuleb tellijal sõlmida liitumisleping liinivaldajaga. Tasuda liitumistasu.

6.3. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks. Lokaalne veevarustus on Tohvril ka hetkel olemas. Kuna aga vee vajadus suureneb puhkeala laiendamise käigus, siis näeb planeering ette rajada ka puurkaev- pumbamaja. Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 10 m.

6.4. Kanalisatsioon

Olemasoleva hoonestuse juures on väljaehitatud septik. Olmekämpingu ja sauna kasutusele võtmiseks vajalik täiendava heitvete mahuti rajamine. Puhkemaja kinnistule on mõeldav ka puhastussüsteemi välja ehitamine.

Puhasti on soovitatavalt pinnasepuhasti (imbdreanaaž), kuna reovee hulk on väga muutuv ning põhiline reoveekogus tuleb suvekuudel. Talvel praktiliselt reovett ei teki. Imbdreanaažiga puhastatakse reovesi pinnasfiltris, kogutakse dreanaažiga kokku ja juhitakse hajutatult pinnasesse. Suubla on reostusele tundlik. Nõrgalt kaitstud põhjavee alal võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Autokaravanide heitvete kogumiseks on võimalus kasutada olemasolevat kogumiskaevu. Sadeveed juhitakse krundi piires pinnasesse.

6.5. Küte

Perspektiivne olmekämping köetakse elektrikütte baasil (kuna kasutus valdavalt hooajaline).

7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Sorteeritud jäätmete jaoks on Kahutsi küla keskuses paigutatud konteinerid. Sorteerimata jäätmed kogutakse planeeritava krundi piirile paigutatavasse konteinerisse, mida tühjendatakse regulaarselt litsentsi omava jäätmekäitleja poolt. Konteineri plats on planeeritud nii, et ligipääs konteineriautoga on tagatud. Samuti on vajalik paigaldada mitmeid prügikaste kõikidele erinevate funktsioonidega aladele (lõkke- ja telkimisplatsid, mänguväljakud jm) kust prügi viiakse kokku prügikogumisplatsile ja sealt edasi tühjendamisele jäätmekäitleja poolt.

8 SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- Krundi omanik peab paigaldama prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Põide valla jäätmehoolduseeskirjale ja Jäätmeseaduse § 12 lg 2.
- Ehitusseaduse § 14 „Tehnovõrgud ja rajatised“ omanik peab lubama ehitada kinnisasjale tehnovõrke ja rajatise (k.o planeeringus planeeritav madalpinge kaabel) kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi ja samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha eelnevalt

omanikuga kokku leppimata. Krunte läbiv planeeritud madalpinge maakaabel liin (Eesti Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr. 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ piki kaabelliini kulgev ala, äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

TEOSTATAVATE TÖÖDE MAHT

1	Planeeritava ala kogu pindala	1.96ha
	Kämpingute arv kokku 5 (4 tava+1	$4 \times 14=56m^2 \dots + 1 \times 20=20m^2$
2	olmekämping)	kokku $76m^2$
3	Grillikoda	$1 \times 20=20m^2$
	Rajatav kruusakattega	
4	mahasõit	$3.5m \times 10m=35m^2$
5	Rajatav pinnastee pikkus	260m
6	Võrkpalliplats	$13 \times 25=325m^2$
7	Tenniseväljak	$16 \times 34=544m^2$
8	Rajatava el. kaabelliini pikkus	118m
9	Saun	$18m^2$

KASUTATUD NÄIDIS PILDIMATERJAL

<http://www.perepuhkus.ee/Grillikoda.htm>

<http://www.palmatin.com/est/language/1>

KASUTATUD KIRJANDUS

<http://www.tennis.ee/valjakuraamat.pdf>

<http://www.võrkpall.ee/valjakuraamat.pdf>

Koostas:
Planeerija, tehnik- arhitekt

Piret Miller