

Vändra vallas asuva Kaisma Suurjärve puhkeala **DETAILPLANEERING**

Töö number:

Planeeringu algatamise ettepaneku tegija:

Mittetulundusühing
"Järvemaastik",
87401 Kaisma, tel. 513 8045,
andres@puhkeala.ee

Juhatuse
esimees

Andres Metsoja

Planeeringu koostamisse kaasatud isikud:

Vändra vald

Vallavanem

Peeter Reiman

OÜ Kaisma Suurjärve
Puhkeala

Juhatuse liige

Kalju Metsoja

Tooma II kinnistu omanik

Helve Vetema

Järve kinnistu omanik

Andres Metsoja

Planeeringu koostaja:

RESAND AS,
Tuglase 6, 63308 PÕLVA
tel. 799 4071,
resand@resand.ee

Projektijuht

Andres Neeme

Arhitekt

Peep Männiksaar



Tartu - Põlva 2010. a.

Kaisma Suurjärve puhkeala

DETAILPLANEERING

Sisukord:	2
A. SELETUSKIRI	
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	5
4. Krundi ehitusõigus.	5
5. Krundi hoonestusala piiritlemine.	5
6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.	5
7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.	5
8. Ehitistevahelised kujad	6
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste paiknemine	6
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.	6
11. Hoonete arhitektuurinõuded ning rajatiste kujundusnõuded	7
12. Servituutide vajaduse määramine.	7
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	7
14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.	7
15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.	8

B. JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1: 50 000
2. Tugiplaani	M 1:1000
3. Põhijoonis	M 1:1000
4. Illustreeriv joonis	

C. DETAILPLANEERINGU LISAMATERJALID (eraldi köites)

1. Kaisma Vallavalitsuse 28.04.2009 korraldus nr 18 detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Detailplaneeringu lähteülesanne.
3. Detailplaneeringu koostamise leping
4. Kooskõlastuste kokkuvõte

A. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Planeeringu koostamise aluseks on Mittetulundusühing Järvemaastik taotlus ning Kaisma Vallavalitsuse 28.04.2009. a. korraldus nr 18.

Kehtivaks üldisemaks planeeringuks on Kaisma Vallavolikogu 03.02 2009. määrusega nr 4 kehtestatud Kaisma valla üldplaneering.

Andmed planeeritava ala maaüksuste kohta, mida planeering osaliselt või tervikuna hõlmab:

- Kaisma Suurjärv (katastritunnus 27601:001:0133); maakasutuse sihtotstarve: veekogude maa 90 %, üldkasutatav maa 10 %; pindala 152,8 ha;
- Järve (katastritunnus 27601:003:0136), maakasutuse sihtotstarve - maatulundusmaa, pindala 33,0 ha;
- Järvesauna (katastritunnus 27601:003:0169), maakasutuse sihtotstarve - elamumaa, pindala 0,2 ha;

Alusplaaniks on GEO-LASER OÜ poolt 15.11.2009 koostatud maa-ala plaan töö numbriga 04-1109.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on Kaisma järve idakaldale puhkeala kavandamine koos selleks tarvilike katastriüksuste piiride, hoonestusalade ja ehitusõiguse määramisega.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb Pärnumaal Vändra vallas Kaisma külas Kaisma Suurjärve idakaldal. Planeeritava ala pindala on ca 24 ha.

Maa-ala senine kasutus on valdavalt puhkeotstarbeline. Järve äärsel alal paikneb avalikult kasutatav puhke- ja väljasõidukoha ala koos väliujula, paatide kai, telkimisalade, grillimiskohtade, välikäimlatega. Puhkerajatisi on vähe ja nende seisund ajahambast puretud.

Planeeringuala põhjapoolne Järvesauna ja idapoolne Järve kinnistu on eravaldues, kuid kasutusel puhkemajanduslikul eesmärgil. Järvesauna kinnistul paikneb kaasaegne looduslähedases stiilis puhkemaja. Ehitusloa on saanud sarnases stiilis väliköögi hoone. Järve kinnistul on endine taluelamu taastatud jahimaja stiilis puhkehoonena.

Ala on madal ning järve kõrge veeseisu puhul paiguti üleujutatav. Veepinnast kõrgemale kui 1 m jäävad olemasolevate ajalooliste taluhoonete ümbrused.

Järveäärne ala on valdavalt lage, kuid piirneb metsaga. Ida- ja kagusuunal on valdavaks puuliigiks mänd ja kuusk, kirdes niiskel pinnasel kask koos alusvõsaga.

Järvesauna kinnistuni viiv juurdesõidutee paikneb osaliselt Kaisma Suurjärve maaüksusel ja osaliselt Järve maaüksusel, mis pole avalikult kasutatava puhkeala teenindamiseks mõistlik lahendus.

Planeeringuala on valdavas ulatuses kaitstav loodusobjekt – Kaisma hoiuala.

Õhufotod planeeringualast on tugiplaanil.

3.1. Üldplaneeringust tulenev.

Kaisma järvede maastik on määratud maakondliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks.

Kogu planeeringuala on määratud rohelse võrgustiku alaks.

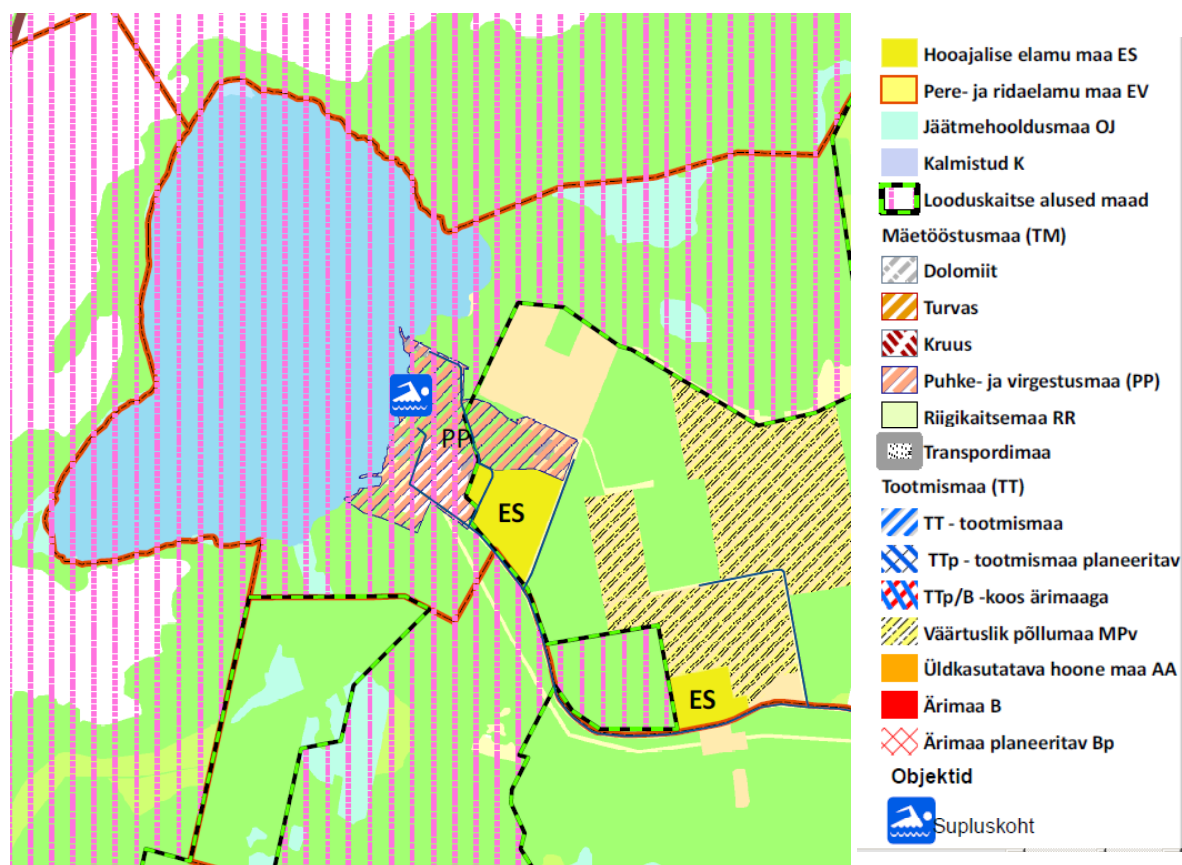
Üldplaneering määrab Kaisma Suurjärve puhkeala puhke- ja virgestusmaaks. Avalikult kasutatavaks matkarajaks on fikseeritud Suurjärve matkarada.

Üldplaneeringus on järgmised puhke- ja virgestusalade ehitamis- ja arendamistingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- aladel on nõutav loodusliku pinnase säilitamine, haljastamine ning vajadusel maastikuhooldus ning jäätmekäitlus;
- lubatud on arendada majutus-, teenindusrajatise ja atraktsioone;
- tuleb säilitada võimalikult palju looduslikku keskkonda;
- juurdepääs ei tohi segada elanikke ega piirkonnas paiknevaid ettevõtteid;
- ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuurilise struktuuriga;
- kaasaegsed spordi- ja vaba aja rajatised nõuavad juurdepääsu ja parkimisalasid ning jäätmeprobleemi lahendamist;
- veekogude äärde hoonete rajamisel tuleb arvestada seadustest tulenevaid piiranguid;

tagada aladele avalik kasutus.

Väljavõte Kaisma valla üldplaneeringust



4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Moodustatavad krundid on näidatud planeeringu joonisel. Eraldi krundid on saunakompleksil (joonisel positsioon 5 ja 6), Jahimajal (joonisel positsioon 3), majutushoonel (joonisel positsioon 4) ja kavandataval elamul (positsioon 8) . Puhkeala avalikult kasutatavate hoonetele (administratsiooni- ja teenindushoone, küün) eraldi krunti ei moodustata.

5. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete lubatud suurim arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete lubatud suurim kõrgus) on toodud planeeringu põhijoonisel. Suurim lubatud kõrgus tähendab hoone välistarindi kõrgeimat punkti planeeritud maapinnast.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hooned peavad paiknema joonisel näidatud krundi hoonestusala piires. Väljapoole põhijoonisel näidatud hoonestusala on lubatud püstitada puhkerajatisi ja kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga puhkeala teenindavaid ehitisi.

7. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeering näeb ette Järvesauna kinnistuni viiva juurdepääsutee paiknemise tervikuna avalikult kasutataval maal. Sõiduteede muldkeha laiuseks on kavandatud 6 m. Parkimiskohad on näidatud joonisel. Teeseaduse kohaselt on kohaliku tee kaitsevööndiks 20 – 50 m mõlemal pool sõiduraja telge.

Puhkeala keskusele pos 1 on kavandatud 40 parkimiskohta sõiduautodele ja 5 bussidele, saunakompleksile 12 sõiduauto ja 2 bussikohta krundile pos 6, majutushoonele 12 sõiduautokohta krundil pos 4. Jahimaja juures säiluvad olemasolevad 7 parkimiskohta.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõrghaljastust on lubatav likvideerida:

- 1) ehitusprojektiga määratud ehitusalusel pinnal ja sellest kuni 5 m kaugusel;
- 2) planeeritud parkimiskohtade alla jäämisel juhul, kui vajalikku arvu kohti pole võimalik rajada puude vahele.
- 3) jäämisel põhijoonisel näidatud puhkerajatiste, välikäimlate ja kämpingumajade alla;
- 4) jäämisel juurdesõidutee või tehnovõrkude trassi alla ning neile lähemale kui 2 m;

Ala haljastus kujundatakse eelkõige olemasoleva kõrghaljastuse baasil. Juurdesõiduteed on kruuskattega, jalgteed niisketes kohtades koorepurukattega või laudteena. Hoonete esine sillutis rajatakse puupakkudest või muust sobivast naturaalsest materjalist.

Vertikaalplaneerimine on lubatud minimaalses ulatuses hoone ümbruses.

Looduslähedased läbipaistvad puitpiirded on lubatud Jahimaja, uue majutushoone ja Järve kinnistu elamu ümbruses ning vajadusel parkimisala piiramiseks. Parkimisala loodusliku ümbrusega sulandamiseks istutatakse selle perimeetrile igihaljad keskmisekasvulised puud.

9. Ehitistevahelised kujad

Hooneid ei püstitata üksteisele lähemale kui 8 m. Nõue tuleneb Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruses nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõutud miinimumist. Üht kompleksi moodustavate hoonete puhul (Järvesauna kinnistu, administratsiooni- ja keskusehoone, Järve kinnistu uus elamu koos abihoonetega, Jahimaja) on lubatud eelnimetatud määrusele vastavad erandid.

10. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste paiknemine

Puhkeala joogiveevarustus põhineb kinnistute individuaalsetel puurkaevudel. Planeeringu koostamisel kaaluti kogu puhkeala varustamist joogiveega ühest trafoalajaama lähedusse rajatavast puurkaevust, kuid tekkivad trassid oleksid ebamõistlikult pikad ning hooajaline ebaregulaarne veetarbimine ei tagaks torustikes joogivee kvaliteedi nõutavana säilimist.

Hoonete fekaalveed kogutakse eraldi kogumismahutitesse, nende paiknemine lahendatakse hoone ehitusprojektis, arvestades hoone ruumijaotust. Hallveed puhastatakse septikute ja filterväljakute abil. Planeeringu joonisel näidatud asukoht on tinglik ja kuulub täpsustamisele hoone ehitusprojektiga. Planeeringu koostamisel kaaluti administratiivhoone, jahimaja, majutushoonete ja Järve kinnistu elamu kanaliseerimiseks survekanalisatsiooni rajamist koos puhastiga Järve maaüksuse keskosas, paraku tuleksid sel juhul trassid liiga pikad ning ebaregulaarne hooajaline vee tarbimine raskendaks pumplate ja puhasti nõuetekohast toimimist.

Puhkeala küllastajate väljaspool hooneid paiknevad käimlad rajatakse kuivkäimlatena, nende asukoht on näidatud põhijoonisel. Alternatiivseks lahenduseks võivad olla tehases valmistatavad komposteerivad ventileeritavad kuivkäimlad juhul, kui hoonete ruumiprogrammid sellist lahendust lubavad.

Hoonete kütteks on planeeritud soojuspumbad.

Elektrivarustuseks rekonstrueeritakse olemasolev alajaam, millest hooneteni rajatakse maakaabel – liinid. Alternatiiviks on olemasolevate õhuliinide ja mastide säilitamine ning hoonete ja rajatisteni viivate kaabelliinide ehitamine. Puhkeala administratiivhoone ehitusprojekti koosseisus lahendatakse planeeringuala elektrivarustuse rekonstrueerimine. Elektrivarustuse projektiga lahendatakse ajutise voolu saamine üritusteks ja matkabussidele administratiivhoone ja küüni juures ning kämpingumajade lähedal.

Tulekustutusvesi saadakse Kaisma järvest. Sobivaiks veevõtukohtadeks paadikanalil paiknev paadisild ja Järvesauna kinnistuni viiva tee äärne kanal. Kaisma Suurjärve maaüksusele sissesõidutee äärde paigaldatakse vastav teave.

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojektid vajavad keskkonnamõju hindamist või riskianalüüsi.

Jäätmekäitlus korraldatakse jäätmeveoettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete kogumise konteinerid paigutatakse hoonete juurde ning kasutatavamate rajatiste äärde maastikukujunduslikult ja funktsionaalselt sobivasse kohta.

Vegetatsiooniperioodil viiakse reoveed OÜ Kaisma põldudele, muul ajal lähimasse purgimiskohta Järvakandis või Väändras.

Hoiualal projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmine ning väikeehitise püstitamiseks nõusoleku andmine eeldab kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut.

12. Hoonete arhitektuurinõuded ning rajatiste kujundusnõuded

Uued hooned peavad olema looduslähedases ja kaasaegses stiilis. Arhitektuurse terviku peavad moodustama saunakompleksi hooned, administratsioonihoone koos küüniga, jahimaja krundi hooned. Eelistatud välisviimistluseks on puit. Tuldkartvaid kahekorruselisi majutushooneid saab teha kuni kümnekohalistena, mistõttu täispuithooned võivad osutuda mitesobivaks. Tervikliku miljöö saavutamiseks tuleks administratsioonihoone, küüni ja majutushoonete eskiisprojekt tellida ühelt arhitektilt või korraldada arhitektuurivõistlus.

Ujula betoonpiirete katted, riietuskabiinid, paadisild tehakse immutatud täispuidust, grillikoht püstpakkudest ja looduskividest, vaatetorn täispuut või metallklaaskonstruksioonis.

Alale kujundatakse ühtses stiilis viidad.

13. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal paiknevad keskpingeliin, trafoalajaam ning madalpingeliinid ning maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Nimetatud rajatised teenivad puhkeala kinnisasju, mistõttu otsest vajadust servituutide seadmise järele pole. Vajaduse ilmnemisel sõlmitakse vastavad asjaõiguslepingud tehnovõrkude valdajate ja maaomanike vahel.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevusriski vähendavateks abinõudeks asustusest kõrvalejääval puhkealal on:

- Hoonete ümbrusse välisvalgustuse rajamine ja selle käigushoidmine pimedal ajal;
- Autonoomse hoiatussüsteemi paigaldamine;
- Elektroonilise kaugseire paigaldamine (IP-valvekaamerad jms);
- Krundipiirete rajamine läbipaistvaina ja ülevaadatavaina;
- Turvasignalisatsiooni, turvalukkude ja –avatäidete paigaldamine.

15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

- Asjaõigusseaduse § 158 kohane tehnovõrkude ja -rajatise omand.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19). Tugiplaanil on näidatud kaitsevöönd olemasolevate liinitüüpide ja pingete puhul.
- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk
- Kohaliku tee kaitsevöönd minimaalselt 20 m mõlemal pool sõiduraja telge.
- Looduskaitseadusest tulenevad kitsendused kaitstavate loodusobjektide kohta.
- Looduskaitseaduse kohane kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd.

- Veeseadusest tulenevad kitsendused ja kallasraja ulatus.

Vajadust servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmiseks planeeringualal ei ilmnenud. Vastavad asjaõiguslepingud sõlmitakse kinnisasjade omanike või tehnovõrkude valdajate soovil ning kokkuleppel.

16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja on kinnisasja igakordne omanik, kui seadusandlusest ei tulene teisiti.