

**VALTU PROJEKT OÜ**

KAEREPERE 79520

TEL/FAX 048 94 038, EMT 050 86 948

ÄRIREGISTRI NUMBER 10167095

RIIKLIKU ERINÕUETEGA TEGEVUSALA

REGISTREERINGU NR. EP 10167095-0001

10.03.2003

TELLIJA: KEHTNA VALLAVALITSUS

TÖÖ NR. 03-42

**PALUKÜLA PUHKE- JA SPORDIKESKUSE
DETAILPLANEERING
KEHTNA VALLAS**

OÜ JUHATAJA
ARHITEKT
PROJEKTEERIJA
ARVUTI SPETS.

T. KURISOO
T. KROSMANN
Ü. KRAIS
S. KURISOO

KAEREPERE 2004

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Üldosa, planeeringu eesmärk
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Planeeritava ala asend
4. Olemasolev olukord
5. Kavandatav tegevus
6. Krundijaotus
7. Nõuded ehitistele
8. Krundi ehitusõigus
9. Arhitektuurinõuded ehitusele
10. Liikluskorralduse põhimõtted
11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
12. Tehnovõrgud- ja rajatised
13. Tuleohutuse tagamine
14. Keskkonnakaitse abinõud
15. Trasside kaitsetsoonid
16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
17. Ettepanekud kaitsealla võetud maa-alade kaitseresüümi täpsustamiseks ja muutmiseks

II LISAD

1. Kehtna Vallavolikogu otsus nr. 53 16.09.2003 detailplaneeringu algatamisest Hiimäe maaüksustel nr.I katastritunnusega 29202:003:1502 ja nr.II katastritunnusega 29202:003:1501
2. Kehtna valla lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks nr.03-04
3. Kehtna Vallavalitsuse kiri 03.11.2003; nr.1-1.5/509 maa-ala detailplaneeringu koostamiseks OÜ-le Valtu Projekt.
4. Kehtna Vallavolikogu otsus 18.01.2001; nr.21 valla üldplaneeringu täiendamisest.
5. Väljavõte Kehtna valla üldplaneeringust.
6. Kehtna Vallavolikogu otsus 20.01.2004; nr.75 Paluküla Puhke- ja Spordikeskuse keskkonnamõtjude aruande avaliku väljapaneku korraldamise kohta.

7. Kehtna Vallavolikogu otsus 16.03.2004; nr.89 Paluküla Puhke- ja Spordikeskuse detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kordamise kohta.
8. Kehtna Vallavolikogu otsus 17.08.2004; Paluküla Puhke- ja Spordikeskuse detailplaneeringu Rapla maavanema poolt järelevalve käigus esitatud seisukohtadega nõustumise kohta.
9. Kultuuriministeeriumi kiri "Regionaalsete Tervisespordikeskuste programmi käivitamine" 25.09.2002.a. nr.8.5/2846.
10. Kultuuriministri käskkiri rahalise toetuse kohta "Regionaalsete Tervisespordikeskuste " programmi kohta.
11. Muinsuskaitseameti kiri 12.03.2004; nr.1.1-7/103 detailplaneeringu kooskõlastamise kohta.
12. Muinsuskaitseameti kiri 04.07.2004; nr.389 Paluküla Hiemäe eritingimused arheoloogiamälestiste kaitsel.
13. Keskkonnaministeeriumi Raplamaa Keskkonnateenistuse kiri 16.03.2004; nr.39-3-1/362 Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu kooskõlastuse kohta.
14. OÜ Valtu Projekt vastused Lembi Sepa ja Arvi Sepa küsimustele Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu kohta.
15. Paluküla puhke- ja spordikeskuse järelevalve arutelu protokoll 28.juuni 2004.
16. Rapla Maavalitsuse kiri 13.07.2004; nr.2.1-1/951 Maavanema seisukoht L.Sepa ja A.Sepa poolt Kehtna Vallavolikogule esitatud ettepanekute ning Kehtna Vallavolikogu poolt esitatud vastuste kohta.
17. Rapla Maavalitsuse kiri 03.09.2004 ; nr.2.1-1/714 Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu heakskiitmise kohta.
18. Heakskiitude ja kooskõlastuste koondtabel Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu kohta
19. Planeeritud töstukiliinide profiil.
20. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutamine ET-1 0315-0219

III JOONISED

DP-1 Asukoha skeem

- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhjoonis
- DP-4 Tehnovõrgud

SELETUSKIRI

1. Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu tellija on Kehtna Vallavalitsus.

Detailplaneeringu alana mõistetakse Kehtna vallas Paluküla külas Hiimäe maaüksuse maatüki nr.I (katastritunnus 29202: 003:1502, kogupindala 6,4 ha) ja maatüki nr.II (katastritunnus 29202:003:1501; kogupindala 102,5) ja nendega piirnevaid maa-alu kokku ~ 16,3 ha ulatuses vajalike kommunikatsioonide ja ühenduste planeerimiseks.

Planeeringuala nurkade koordinaadid on:

1. x=6530606,3 y=559194,5
2. x=6530800,5 y=559111,2
3. x=6530875,5 y=559250,7
4. x=6530906,2 y=559263,6
5. x=6530971,7 y=559201,5
6. x=6531078,5 y=559336,1
7. x=6531078,5 y=559419,5
8. x=6530712,4 y=559635,7
9. x=6530562,8 y=559635,7
10. x=6530562,8 y=559531,8
11. x=6530668,3 y=559472,7
12. x=6530599,4 y=559227,2

Hiimäe maaüksuste kogupindalaks on 108,9 ha ning nende katastriüksuste sihtotstarve on sotsiaalmaa. Maaüksused on Kehtna valla munitsipaalomandis.

Paluküla on aastaid olnud lähiümbruse ja Rapla maakonna valdade suusaspordiga tegelemise paigaks ja Loosalu-Paluküla õpperaja lõpppunktiks.

1993. aastal koostatud Kehtna valla üldplaneeringus on Hiimäe piirkond määratletud puhkeotstarbelise maa-alana, mis on planeeritud jalutamise, puhkamise ja sportimise jaoks kogu elanikkonnale, s.o. pargid, parkmetsad, supelrannad, spordirajatised ja sinna juurde kuuluvad toitlustus- ja teenindusasutused.

1999. aastal vastuvõetud Rapla maakonna üldplaneeringus on eelnimetatud ala määratletud puhkemajandusliku alana.

2002. aastal koostatud Raplamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on detailplaneeringu ala näidatud Kõnnumaa looduskaitsealana, ala on ühtlasi

Natura 2000 võrgustiku eelvaliku ala, millele tegevuste kavandamisel ja projekteerimisel tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Käesoleva planeeringu koostamise tingis asjaolu, et EV Kultuuriministeeriumi poolt käivitatud regionaalsete tervisespordikeskuste programmi on Rapla Maavalitsuse poolt esitatud Paluküla puhke- ja spordikeskus ja tehtud Kehtna Vallavalitsusele ülesandeks alustada keskuse väljaarendamisega. (Kultuuriministeeriumi kiri "Regionaalsete Tervisespordikeskuste programmi käivitamine" 25.09.2002.a. nr.8.5/2846, Kultuuriministeeriumi ministri käskiri rahalise toetuse kohta "Regionaalsete Tervisespordikeskuste" programmile.

Detailplaneeringu eesmärgiks on detailplaneeringu alale puhke- ja spordikeskuse rajamise võimaldamine ning uutele hoonetele ja rajatistele sobivate asukohtade leidmine.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kehtna Vallavolikogu otsus nr. 53 16.09.2003 detailplaneeringu algatamisest Hiimäe maaüksustel nr.I katastritunnusega 29202:003:1502 ja nr.II katastritunnusega 29202:003:1501.
- Kehtna valla üldplaneering, koostatud AS Entec poolt, töö nr. 95-20;
- Kehtna Vallavolikogu otsus nr. 21 18.01.2000 Kehtna valla üldplaneeringu täiendamise kohta;
- Kehtna valla lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks nr. 03-04;
- Kehtna Vallavalitsuse korraldus nr. 668 16.12.2003 Paluküla puhke- ja spordikeskuse planeerimise lähteseisukohtade kinnitamise kohta;
- Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu keskkonnamõju hindamine (OÜ-s Alkranel detailplaneeringuga samaaegselt koostatud dokument);
- Rapla maakonna üldplaneering 1999.a.;
- Raplamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuanded" 2002.a.;
- Paluküla puhke- ja spordikeskuse arengukava (1997.a., koostas Tarmo Peterson);
- Paluküla puhke- ja spordikeskuse tsoneeringu kinnitamine. Kehtna Vallavolikogu otsus nr.98 16.12.1997.a.;

- Paluküla puhke- ja spordikeskuse arengukava (2000.a., koostas Kehtna Vallavalitsus);
 - Kehtna Valla arengukava 2002-2006a;
 - Muinsuskaitseameti peadirektori käskkiri nr. A-29 12.11.2003 Paluküla Hiimäe ajutise kaitse alla võtmise kohta (neljaks kuuks);
 - Eesti Vabariigi Valitsuse määrus Kõnnumaa maastikukaitseala loomise kohta 27.07.2000.a.;
 - Kultuuriministeeriumi kiri "Regionaalsete Tervisespordikeskuste programmi käivitamine" 25.09.2002.a. nr.8.5/2846
 - Kultuuriministeeriumi ministri käskkiri rahalise toetuse kohta "Regionaalsete Tervisespordikeskuste" programmile
 - Kõnnumaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri;
 - Kõnnumaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava eelnõu;
 - Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Rapla Maamöödubüroo (tegevuslitsents nr. 437A) poolt juuli-november 2003.a. koostatud maa-ala plaani M 1:1000 (töö nr.127-2003).
- Kehtivad detailplaneeringud planeeritavale alale puuduvad.

3. Planeeritava ala asend

Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringuga haaratav ala jääb Kõnnumaa maastikukaitseala piiranguvööndisse. Kehtna vallale kuuluv maaüksus paikneb 108,9 ha ulatuses Kõnnumaa kaitsealal. Detailplaneeringuga käsitletakse kaitsealast 16,3 ha suurust ala. Lisaks sellele kuuluvad puhke- ja spordikeskuse kompleksi ka juba olemasolevad murdamaasusarajad, mida detailplaneering eraldi ei käsitle. Olemasolevate suusaradade paiknemine on esitletud joonisel DP-2. Koos suusaradadega katab puhke- ja spordikeskus kogu Paluküla Reevi- ja Hiimäe territooriumi ning selle ümbrust kuni 2 km raadiuses. Mäesuusatamisrajatised ja puhke- ja spordikeskuse teised hooned ja rajatised on kavas paigutada Hiimäe Reevimäe poolsele küljele ning selle jalamile.

Paluküla mäed asuvad Keava ja Loosalu raba vahel ja moodustavad koos Paluküla–Kädva–Vahastu otsamoreeniga ligi kümne ruutkilomeetri suuruse vahelduva maastiku, mida ilmestavad oosid ja mõhnad.

Paluküla Hiimägi on Loode- ja Lääne- Eesti kõrgeim tipp, mille kõrgus merepinnast on 106 meetrit, suhteline kõrgus 25-29 meetrit. Hiimägi on kaetud

segametsaga, mille alusrindena kasvab lepavõsa. Hiimäe lõunaservas asub Reevimägi (kõrgus merepinnast on 99 meetrit). Sageli käsitletakse Hiie- ja Reevimäge kui üht mäge.

Paluküla Hiimägi on arvel arheoloogiamälestisena, registrinumber nr. 27194. Arheoloogilist kultuurikihti ega leide vaadeldavalt alalt ei ole avastatud, rahvapärimestes on alale viidatud kui võimalikule kultuskohale.

Paluküla Reevi- ja Hiimägi asub veelahkmel. Siin saavad kokku Keila, Kasari ja Pärnu jõgikonna piirid. Reevimäe jalami ees paikneb tehnikult rajatud tiik. Tiigi ümbrus on võsast puhastatud, kohalikud elanikud kasutavad seda suviti suplemiseks.

Aktiivset majandustegevust lähikonnas ei toimu, looduskeskkond on puhas.

Paluküla läbivad järgmised teed: põhja-lõuna suunaliselt Rāmasoo-Paluküla tee (Kehtna valla tee nr.5) ning ida-lääne suunaliselt Ohekatku-Paluküla (Hiie-Kukesoo-Paluküla) tee (Kehtna valla tee nr.13). Mõlemad teed on osaliselt kruusakattega, kuid keskosas aastaid hooldamata pinnaseteed ja seetõttu raskesti läbitavad. Põhiliseks ühendusteeks Paluküla ja teiste asustuspunktide vahel on Lelle-Vahastu tee nr. 20154.

Tallinn-Rapla-Türi maantee asub Palukülast ~7 km kaugusel.

Kavandatav piirkond asub 70-80 km kaugusel nii Tallinnast kui Pärnust, omades mõlemaga nii maantee kui raudteeühendust. Maanteid mööda ligipääs Paluküla Hiimäele on suhteliselt hea.

Kavandatava Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu ala pindala on 16,3 ha, mis moodustab kogu Paluküla Hiimäe 108,9 ha suurusest maaüksusest 15 %. Kogu Kõnnumaa maastikukaitse ala 5713 ha-st moodustab detailplaneeringu ala 0,32%.

4. Olemasolev olukord

Planeeringualal on varem olemas järgmised rajatised:

- olemasolevad suusarajad (kogupikkus ~2 ja 4 km),
- suusasild (ehitati 2000. aastal),
- "Liimäe" alajaam (100 kVA),
- parkla (mahutab ~20 sõiduautot),

- taluhoonete varemed (endine Liivaku talu),
- tehislikult rajatud tiik (pindala 0,34 ha) ehitati 1980-ndate aastate lõpus.

5. Kavandatav tegevus

Paluküla puhke- ja spordikeskusesse on kavas luua võimalused aastaringseks puhke- ja sporditegevuseks. Reevimäe lõunapoolne nõlv varustatakse mäetõstukitega. Korrastatakse ja laiendatakse varem rajatud murdmaasuusarajad. Talispordi harrastamiseks nähakse ette olemasoleval tiigil uisutamisevõimaluste tagamine, rajatavat jalgpallistaadioni kasutatakse talvel suusastaadionina ja laskepaigana laskesuusatamisevõistluste korraldamisel.

Senisel kogemusel võib üheaegseks maksimaalseks küllastajate arvuks talvisel nädalavahetusel prognoosida 200 - 300 inimest mäel, lisaks uisutajad ja küllastajad murdmaasuusarajal, kokku 350 - 400 inimest. 2004. a. vastlapäeval küllastas mäge erinevatel hinnangutel 2000- 4000 inimest.

Planeeringu koostamise käigus on vaidlusi tekitanud ühe või kahe mäetõstuki paigaldamise otstarbekus, ohutustehnilised argumendid kahe tõstuki vajalikkusest on toodud alalõigus "10. Mäetõstukid". Paluküla puhke- ja spordikeskuse majanduskulude katmisel omaks teine tõstuk samuti suurt osatähtsust. Mäepiletite müük oleks esialgselt ainus tuluallikas valla- ja riigieelarvete kõrval. Üks tõstuk võib maksimaalselt leevendada kuni 15 % kompleksi ülalpidamiskuludest, kahe tõstuki puhul on see aga kuni 30 %.

Reaalselt on kompleksi võimalik edasi arendada piisava atraktiivsuse korral, mida 2 mäetõstukit on. Siis on võimalik tulubaasi laiendada motelli, kampingumajade, sporditarvete laienduse j.t. arvel.

Paluküla puhke- ja spordikeskuse koosseisus ehitatakse välja järgmised hooned ja rajatised:

1. Teenindusmaja.

Hoonesse on planeeritud küllastajate riietus- ja pesuruumid, tualetid, mäepiletite müügikoht, toitlustamisasutus, abiruumid meditsiinilisele personalile, suusatõstukite juhtimine, inventari laenus ja majutusvõimalus. Hoone võiks ühtlasi toimida ka Kõnnumaa maastikukaitseala külustuskeskusena, kus oleks üleval kaitseala tutvustav ekspositsioon. Orienteeruvalt 450 m² ehitusaluse

pindalaga hoone on kavas rajada puitehitisena endisele Liivaku talukohale maatükil nr.II.

2. Tehnika hoiustamise ja korrastamise hoone.

Hoonetes hoitakse ja remonditakse spordi- ja puhkekeskuse mehhanisme ja seadmeid nt. rajatraktoreid, muruniidukeid, lumekahureid, pumpasid j.t. Hoonetes paigutatakse veetõsteseade ja veemõõdusõlm. Orienteeruvalt 300 m² ehitusaluse pindalaga hoone on kavas rajada puitehitisena endisele Liivaku talukohale.

3. Sportlaste ruumid.

Hoonetes on planeeritud sportlaste riietus- ja pesuruumid ning tualetid. Orienteeruvalt 150 m² ehitusaluse pindalaga hoone on kavas rajada puitehitisena endisele Liivaku talukohale maatükil nr.II.

4. Motell.

Hoone on mõeldud puhke- ja spordikeskuse külastajate majutamiseks. Orienteeruvalt 450 m² ehitusaluse pindalaga hoone on kavas rajada puitehitisena maatüki nr. I edelaossa.

5. Kämpingumajad (maksimaalselt 12 tk ja ehitusaluse pinnaga a' 36 m²).

Hooned on mõeldud külastajate ja sportlaste majutamiseks. Hooned on kavas rajada puitehitistena maatüki nr. I lõunaossa.

6. Saun.

Orienteeruvalt 72 m² ehitusaluse pindalaga saunahoone on kavas rajada puitehitistena maatükil nr. I asuva tehnikult rajatud tiigi lõunakaldale. Sauna asumine veekogu juures vastab eesti rahva väljakujunenud arusaamadele ehitise paiknemisest ning lisab saunale atraktiivsust.

Kehtiv looduskaitseaduse §38 lg 1 p-st 5 sätestab ehituskeeluvööndi laiuseks tiigi kaldal 25m. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kaitseala valitsejale kaitse-eeskirja muutmiseks.

7. Kohtunike maja.

Orienteeruvalt 250 m² ehitusaluse pindalaga hoone on mõeldud teenindama suusavõistluste kohtunikke spordivõistluste ajal. Hoone on kavas rajada puitehitisena suusastaadioni läänepoolsele küljele maatükil nr. II.

8. Puurkaev.

Kasutatakse majandus-joogivee saamiseks. Rajatakse Reevimäe jalamile, peab omama 50 m raadiusega sanitaarkaitsetsooni.

9. Parklad ~109 sõiduautole ja 2 autobussile.

Küllastajate parkla ehitatakse maatüki nr. I kagunurka Rāmasoo- Paluküla tee äärde. Parkla ehitatakse mustkattega. Parkla ehitusalune pindala on orienteeruvalt 4650 m². Lisaks on parkimiskohad motelli ja kampingumajade ees. Teenindushoone ja kohtunikemaja juurde on ettenähtud parkimiskohad personali autodele.

10.Mäetõstukid (2tk).

Paluküla PSK arengukava näeb ette mäesuusatamise ja snowtubi arendamiseks mäetõstukite paigaldamise. Tänapäeval ei ole mäesuusatamise ja lumelauaga laskumise arendamine ilma tõstukiteta mõeldav- tõstuk võimaldab mugavalt suusatamisega ja lumelauaga laskumisega tegeleda (suurt osa ajast ei pea märke ronimisele kulutama). Mäetõstukid on peamised küllastajate kohalemeelitajad. Tavaliselt on tõstuki kasutamise pilet kogu nõlva kasutamise maksumuseks. Võib küll ette näha ka võimaluse murdmaasuuskadega omal jõul märke tõusmiseks, kuid see ei leia enamasti kusagil erilist kasutamist. Tänapäevane mäesuusavarustus ei võimalda omal jõul märke tõusta. Mäetõstukite piletimüügist saadav tulu on tõenäoliselt talveperioodil oluliseks keskuse tuluallikaks. Kavandatava tegevuse eesmärk pole kasumi teenimine, vaid teenitav tulu on plaanis kasutada keskuse hooldusele ning korrashoiule. Kahe tõstuki poolt on teenindamiseks kavandatud kolm nõlva: läänepoolne tõstuk peaks teenindama lumelaudurite ja mäesuusatajate nõlva ja kelgutajate ning tavalistel suuskadel laskujate nõlva. Idapoolne tõstuk teenindab snowtubi nõlva. Nõlvad on kavandatud 20-25 m laiused. Tõstukite tugitrosside kinnitamiseks on vaja rajada trassi mõlemasse otsa monoliitbetoonist vundamendid mahuga 1,5 m³. Laskumisenõlva ja trossi vahele on vajalik ohutuse mõttes paigaldada ka eraldusaed ja hoiatuskõis. Mäele kavandatud labatõstukid eeldavad kindla profiiliga mäenõlva olemasolu, st. et mõlema tõstuki tarbeks tuleks mäenõlva tõstukite alusel alal siluda 7 m laiusest, lisaks 45° kaldega nõlvad, et tagada vajalik mäe profiil. Lume sulades tõstukid demonteeritakse ja viiakse lattu hoiule. Mäetõstukite alust 7 meetri laiust silutud riba on kavas suveperioodil kasutada rajana märke ronimiseks. Keskuse küllastajaid tuleks suunata kasutama just seda rada.

Planeeringus on tõstukite asukohaks valitud koht, kus:

1) mullatööde maht on kõige väiksem (tõstukite kohal on varasemalt tehtud mullatöid - kaevandati kruusa).

2) tõstukite telg asub ümbritsevast laskumisnõlvast kõrgemal, et oleks välistatud laskujate libisemine tõstukile otsa ja sellega õnnetuste tekkimine.

3) tõstukite asukohad võimaldavad kolme laskumistsooni tekkimise: neist üks on mäesuusatajatele ja lumelauduritele, teine kelgutajatele ja tavalistel suuskadel laskujatele, kolmas snowtuubitajatele.

Mäetõstukite paigaldamisel on orienteeruvad pinnasetööde mahud järgmised:

eemaldatav pinnas 801,2 m³

juurdeveetav pinnas 1197,0 m³

bilanss +395,8 m³

Erinevad laskujad eraldatakse üksteisest erinevatesse laskumissektoritesse.

Nimelt peab olema välditud suusatajate ja lumelaudurite otsasõidu võimalus kelgutajatele ja lumelohviga sõitjatele. Suusatajadel ja lumelauduritel on oluliselt suurem kiirus kui kelgutajatel, teravad suusaotsad ja suusakepid võivad põhjustada raskeid õnnetusi. Kelgutajad seevastu on enamuses väikelapsed, kes võivad tähelepanematuses või kohmetuses jääda kiirete suusatajate teele ette ja viga saada. Seega on suusatajate ja kelgutajate eraldamine hädajavajalik.

Kahe mäetõstuki paigaldamine aitab vältida tarbetult pikkade järjekordade tekkimist ühe tõstuki taha, mis omakorda ummistaksid veelgi suusamäge ja tekitaksid ohtlikku olukorda. Nädalavahetusel on Reevimäel korrakauni kolmsada inimest (ekstreemolukordades ka üle tuhande), keda ühe tõstukiga ei suudaks nõuetekohaselt teenindada. Ühe tõstukiga töötades tekib ootejärjekord, millega kaasneb suusatajate, snowtuubitajate ja lumelaudurite külmetamise oht.

Mäetõstukite alune pindala on orienteeruvalt 1260 m²

11. Telkimisplats.

Telkimisplats on planeeritud maatükil nr. I tiigist põhjasuunas. Kasutatakse suvel telkijate majutamiseks.

12. Autokaravanide parkla ja teeninduspunkt.

Parklat (maatükil nr. I tiigist läänesuunas) kasutatakse suvel autosuvilatega puhkajate majutamiseks, teeninduspunkti haagiste veevarude täiendamiseks ning kanalisatsiooni-tühjenduseks.

13. Köök-WC-pesuruumi hoone ja varikatus telkijatele.

Need on suvel kasutatavad puikonstruktsioonis ehitised teenindamiseks telkijaid ja autokaravanides ööbijaid maatükil nr. I. Eelnimetatud rajatiste ehitusalune pindalaga on orienteeruvalt 150 m².

14. Suusastaadion ja jalgpalliväljak.

See on universaalse kasutusviisiga tasane väljak maatükil nr. II Reevimäest kagusuunas. Talvel on väljak kasutatav suusastaadionina murdmaasuusavõistluste ja ka laskesuusavõistluste korraldamisel (joonisel DP-3 on näidatud väljaku tsoonideks jagamine laskesuusavõistluste korraldamisel). Suveperioodil on väljak kasutatav jalgpalliväljakuna või spordilaagrite ürituste korraldamispaigana. Staadioni ehitusalune pindalaga on orienteeruvalt 9900 m².

15. Tenniseväljakud, korvpalliväljak, võrkpalliväljak

Spordiväljakud on planeeritud ehitada maatüki nr. I põhjaossa, rajatiste ehitusalune pindalaga on orienteeruvalt 1800 m².

16. Tiigi setetest puhastamine ja maaaluse veetorustiku ehitamine lumekahurite hüdrantkaevudeni.

Nõlvade pidevaks käigus hoidmiseks on plaanis kasutada kunstlund. Kunstlumest aluspõhja rajamine suusanõlvadele kaitseb ka suusatamise ajal talveperioodil nõlvasid erosiooni ja kulutamise eest. Kunstlume tootmiseks on plaanis kasutada mäe jalamil paikneva olemasoleva 1983.a. tehnikult rajatud tulekustutus-veevõtutiigi vett, eelnevalt on kavas tiiki setetest puhastada. Olemasoleva tiigi pindala on 3320 m². Tiigi vesi on ühtlasi piirkonna ainsaks tulekustutusvee tagavaraks ja on eriti oluline suviste raba- ja metsatulekahjude korral. Kõnnumaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava koostamisel tuleks ette näha lubada tiiki süvendada ja laiendada, et oleks tagatud piisavalt suur veetagavara metsa või rabatulekahjude kustutamiseks põuaperioodil.

17. Tulekustutusveevõtukaev.

Tulekustutusveevõtukaev ehitatakse parkimisplatsi servale, toitevesi saadakse isevoolselt tiigist. Kaevu ja torustiku kirjeldust loe p.13 Tuleohutuse tagamine.

18. Murdmaasuusarajad.

Murdmaasuusaradade arendamisel on kavas rajad nõuete kohaselt valmis ehitada ning osaliselt valgustada. Kõik suusarajad on kavas laiendada 6 meetri laiuseks (enamasti on juba 6 m laiused), rajad plaanitakse korrektselt tähistada ning radadele on kavas tagada regulaarne hooldus. Piirkonnas jätkatakse orienteerumisvõistluste korraldamist. Erosiooni vältimiseks tuleks suusarajad katta saepurukattega.

19. Varjualune, koppel ja lasipuu hobustele.

Keskust on planeeritud kasutada ka ratsaturismi objektina, selleks rajatakse varjualune, koppel ja lasipuu hobustele. Rajatised on planeeritud rajada Paluküla Rämase tee äärde naaberkinnistu nr. 29202:003:0120 vastas üle tee.

Puhke- ja spordikeskuse arendamist on kavas teostada etapiviisiliselt. Esmalt on kavas ühe tõstuki paigaldamine ja suusaradade arendamine ning hooldus. Seejärel teenindushoone väljaehitamine ning tiigi setetest puhastamine. Kui keskus osutub edukaks, siis on kavas järk-järgult välja ehitada ülejäänud hooned ja rajatised.

6. Krundijaotus

Olemasolevad krundid Hiemäe maaüksuse maatükk nr.I (katastritunnus 29202:003:1502, kogupindala 6,4 ha) ja maatükk nr.II (katastritunnus 29202:003:1501, kogupindala 102,5 ha) on katastri sihtotstarbelt mõlemad 100% sotsiaalmaa. Detailplaneeringuga krundijaotus ei muutu.

7. Nõuded ehitistele

Krundi hoonestusalad on käesolevas planeeringus täpselt määratletud, vt. joon. DP-3 leppemärk planeeritav hoone.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassid on TP-3, seetõttu on kõigist krundi piiridest planeeritud 5,0 m laiune ehituskeeluala (EPN10.1 p.6.4).

8. Krundi ehitusõigus

Hiiemäe maaüksuse moodustavad 2 maatükki: maatükk nr.I (katastritunnus 29202:003:1502, kogupindala 6,4 ha) ja maatükk nr.II (katastritunnus 29202:003:1501, kogupindala 102,5 ha).

	lubatud hoonete arv	eh.alune pind m ²	krundi pind m ²	täis- ehituse %
Hiiemäe maatükk nr.I (kt.nr.29202:003:1502)	16	1250	64000	2,0
Hiiemäe maatükk nr.II (kt.nr.29202:003:1501)	4	1150	1025000	0,11
Kokku	20	2400	1089000	0,22

Krundi kasutamise sihtotstarbed:

Kektiva Kehtna valla üldplaneeringu järgi kuulub käsitletav maa-ala puhke- ja virgestusmaa alla, mida võib detailplaneeringuga jagada turismi ja väljasõidukoha maaks, puhkerajatiste maaks, spordirajatiste maaks ja kogunemis-, kultuuri- ja sakraalarajatiste maaks.

Planeeringuala jagatakse 50% puhkerajatiste maa, 50 % spordirajatiste maa.

9. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Detailplaneeringus on ette nähtud mitte kõrgemad kui 1 täiskorrusega hooned. Hoonete katused võivad olla osaliselt või täielikult viilkatusega, lubatud katusekalle on vahemikus 8-45°. Teenindus- ja garaaz-töökoja hoonete põhimahu katuste harjajooned on paralleelsed või risti Reevimäe tippu ja hooneid ühendava mõttelise joonega; motelli ja kämpingumajade põhimahu katuste harjajooned on paralleelsed või risti planeeringus näidatud parkla külgedega; kohtunike hoone katuse harjajoon on paralleelne suusastaadioni pikema küljega. Lubatav hoone kõrgus mitte rohkem kui 9,0 m maapinnast.

Hooned ehitatakse ökoehitustena, kus kasutatakse traditsioonilisi ning looduslähedasi materjale järgmiste põhimõtete alusel: kasutatud materjalide vähene energiamahukus, ehituse hilisem lammutamine ei tekita ohtu keskkonnale.

10. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas puhke- ja spordikeskusesse toimub tülles Tallinn- Viljandi maanteelt Ohekatku- Paluküla ja Rämaseo- Paluküla teede kaudu.

Käesoleval ajal lõpeb läänepoolseim laskumisnõlv Rämaseo- Paluküla teel. Tee kasutamine talvisel ajal on suhteliselt väike kuna see on juurdepäasuteeks ainult kümnekonnale majapidamisele, milledest suuremat osa kasutatakse suvilatena. Vältimaks ohtlikku olukorda tuleb suusatamisperioodil mäe jalamil liiklusmärkidega piirata liikluskiirust 20 km/h.

Detailplaneeringu joonistele on kantud pinnaseteed telkimisplatside ja autokaravanide peatuskohani, samuti kruusakattega teed ja platsid planeeritavate hoonete ja ehitisteni.

Kruusakatted planeeritakse stabiliseerida tolmuvabadeks.

Sõiduteed on planeeritud ehitada kruusakattega ja nende laiuks on 4,9 m, telkimisplatsi ja autokaravanide pinnaseteede laiuks on planeeritud 3,0 m.

Paluküla puhke- ja spordikeskuse küllastajatele on planeeritud ehitada ~109 parkimiskohta sõiduautodele ja 3 parkimiskohta autobussidele. Lisaks on parkimiskohad motelli ja kämpingumajade ees. Teenindushoone ja kohtunikemaja juurde on ettenähtud parkimiskohad personali autodele.

Liiklusmärkide asukohad on toodud joonisel DP-3.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringu tegemise ajaks säilunud kõrghaljastust püütakse maksimaalselt säilitada.

Jäätmemajanduse korraldamiseks tuleks paigutada piisaval määral prügikaste ning tagada ka nende tühjendamine vajalikul määral.

Suusaradadel on vajalik pidev järelevalve, vältimaks erosiooniohtu ning mootorsõidukitega radadel liikumist, välja arvatud radade hooldustöödel.

Suusaradade tähistamisel tuleb kasutada puidust märgiseid, millele on kantud raja tähis ning vajadusel (käänukohtades) ka suunaviit. Nendes raja osades, kus suusarajad kattuvad õppe- ja matkaradadega on vajalik ka viimaste tähistamine.

Tuleohutuse tagamiseks peab lõkkeplastid kindlalt piiritlema ja peab vältima lahtise tule kasutamist kuival perioodil. Samuti tuleb piiritleda matkarajad ja muud liikumisrajad antud alal.

Infostendide, viitade, radade, puhkekohtade jm. planeerimine ja rajamine tuleks teha komplekselt ja ühtse kujundusega.

Hoonete katuste sadeveed immutatakse oma krundi pinnasesse.

12. Tehnovõrgud - ja rajatised

Veevarustus

Suusakeskuse varustamiseks majandus-joogiveega rajatakse uus puurkaev orienteeruva võimsusega 15 m³/d, 2000 l/h.

Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada Keskkonnaministri 16. detsembril 1996.a. määrusega nr.61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine", mille kohaselt moodustatakse põhjaveehaarde sanitaarkaitseala 50 m raadiuses ümber puurkaevu. (vt. joonis DP-3).

Majandus- joogiveega varustatakse järgmised objektid: teenindushoone, sportlaste ruumid, kohtunike hoone, hotell, autokaravane ja telkimisplatsi teenindav köök-WC-pesuruum, saun ja kämpingumajad.

Lumekahurite veevarustus

Kolme laskumisnõlva katmiseks 50 cm paksuselt kunstlumega on vaja teha ~5100 m³ kunstlund, sellise koguse kunstlume valmistamiseks kulub ~2040 m³ vett. Kunstlume valmistamiseks vajalikku vett saadakse olemasolevast tiigist, mille pindala on 3420 m². Lumekahurite veevarustuseks ehitatakse tehisejärve äärde pumbakaev ja maa-alune veetorustik viie veevõtu hüdrantkaevuni mäe nõlvadel.

Kanalisatsioon

Kanaliseeritava heitvee kogus on orienteeruvalt 15 m³/d, 2000 l/h.

Hoonete kanaliseerimiseks paigaldatakse planeeringualale reovee kogumismahutid ja transporditakse reovesi Lelle puhastisse. Kogumismahuti paigaldamisel on riskid veekeskonnale negatiivsete mõjude tekkimiseks väiksemad, kui oleks kohapeale reoveepuhasti rajamisel.

Heitvete kanalisatsioon ehitatakse järgmistele objektidele: teenindushoonele, kohtunike hoonele, võistlejate ruumidele, motellile, autokaravane ja telkimisplatsi teenindavale köök-WC-pesuruumile, saunale ja kämpingumajadele.

Eraldi heitvete kogumiskaevud ehitatakse teenindushoonele, saunale, kohtunike hoonele ja sportlaste ruumidele ühine ning motellile, autokaravane ja telkimisplatsi teenindavale köök-WC-pesuruumile ja kämpingumajadele ühine.

Küte

Planeeritavad hooned viiakse autonoomsele keskküttele.

Elektrivarustus

Liitumiskilp on planeeritud "Liumäe" alajaama kõrvale. "Liumäe" alajaama võimsus on 100 kVA.

Mäelt laskujatele on ohtlikud alajaamast kirdesuunas mineva madalpingeliini mastid nr. 7, 8 ja 9, mis asendatakse maa-aluse kaabliga alajaamast kuni mastini 10. Samuti on vajalik maakaabliga asendada alajaamast loodesuunas minev õhuliini alajaamast kuni mastini nr.5.

Ümberpaigutatavad ja uued elektriliinid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga, vt. joonis DP-3.

Elektrienergiaga varustatakse järgmised objektid: teenindushoone, tehnika hooldamise- ja korrastamise hoone koos sportlaste ruumidega, kohtunike hoone, motell, autokaravane ja telkimisplatsi teenindav köök-WC-pesuruum, saun, katusealune telkijatele, kämpingumajad, mäetõstukid lumekahurite toitevee hüdrant- ning pumbakaevud ja majandusjoogivee puurkaev.

Suusaradade, teede ja platside valgustamiseks ehitatakse tänava-valgustus.

Kogu puhke- ja spordikeskuse tarbimisvõimsus on maksimaalselt 90 kW, Puhke- ja spordikeskust ehitatakse välja etapiliselt, olemasolev alajaam asendatakse vastavalt vajadusele võimsamaga.

Telefoniside

Uute abonentide ühendamine telefonisidevõrku toimub vastavalt liitumislepingule AS-ga Eesti Telefon, kes projekteerib ja ehitab vastavad võrgud või varustab planeeritavad hooned raadiotelefonidega.

13. Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud EPN 10.1 alapunktis nr. 6 "Planeering" toodud nõuetega.

Planeeritavad hooned ja rajatised vastavad tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele, seoses sellega peab kinnistu piiridest sissepoole jääma 5,0 m laiune ehituskeeluvöönd.

Hoonestatud territooriumil on tagatud juurdepääs ja ümbersõiduvõimalus päästeteenistuse autodele.

Planeeringuga nähakse ette olemasoleva tiigi kasutuselevõtt tulekustutusvee saamiseks, selleks ehitatakse planeeritava parkla põhjapoolsele servale tulekustutusveevõtukaev, mis ühendatakse tiigiga ülevoolutoru kaudu, kaevu ristlõige on vähemalt 80 x 80 cm. Kaev suletakse kahe kaanega, millede vahe täidetakse soojusisolatsiooniks mineraalvillaga. PEH veetoru vähemalt 200 paigaldatakse tiigi poole veidi kaldu. Veekogusse ulatuv toruots kaitstakse võrguga (avade kogupind ei tohi olla toru ristlõikest väiksem). Aluse külge kinnitatakse toruots peab olema kõige madalamast veetasapinnast vähemalt 0,3 m allpool ja veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgemal. Vastuvõtukaevu põhi paigaldatakse täitetoru põhjast vähemalt 50 cm madalamale.

Tulekustutusveevõtukaevu asukohta vt. joonis DP-3 ja DP-4 pos. nr.26.

Tiigi vett on pärast kaevu ehitamist võimalik kasutada ka ümbruskonna tulekahjude kustutamisel.

Tuleohutuse tagamiseks peab lõkkeplastid kindlalt piiritlema ja peab vältima lahtise tule kasutamist kuival perioodil.

14. Keskkonnakaitse abinõud

Puhkekeskuse detailplaneeringus on arvestatud OÜ ALKRANEL poolt koostatud tööga "Paluküla puhke- ja spordikeskuse detailplaneeringu keskkonnamõjude hindamine".

- Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada Keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a. määrusega nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja

projekteerimise korra kehtestamine”, mille kohaselt moodustatakse põhjavee-
haardele sanitaarkaitseala 50 m raadiuses ümber puurkaevu.

- Puhke- ja spordikeskuse objektide reovesi tuleb puhastada bioloogiliselt ning
puhastatud vesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määruse
nr. 269 “Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord¹” kehtestatud
nõuetele. Selleks paigaldatakse planeeringuala objektidele reovee
kogumismahutid ja transporditakse reovesi Lelle puhastisse. Kogumismahutite
paigaldamisel on riskid maastikukaitseala veekeskkonnale väiksemad, kui oleks
kohapeale reoveepuhasti rajamisel.

- Keskusele on vajalik taotleda vee-erikasutusluba.

- Raiete tegemiseks tuleb valida sobiv aeg, sest külmumata pinnasel võib selline
tegutsemine tuua kaasa murukatte ja mullastiku taastumatuid kahjustusi. Tuleks
hoiduda raietest, mis pole vältimatult vajalikud.

- Planeeritud on palukuklased kolida aladele mis pole inimtegevusega häiritud.
Kolimist peaksid toimetama vastava eriala spetsialistid. Uues kohas võiks
kavandada kuklaste tutvustamist huvilistele.

- Mõjud õhukvaliteedile, müra ja valgusreostus pole keskuse puhul ümbritsevale
keskkonnale olulised. Selleks, et vältida kindlasti valgusreostuse mõju Tõnni
augule (millest suusarajad mööduvad ~25 m kauguselt), tuleks vältida vahetult
Tõnni augu kõrvale rajavalgustuse paigaldamist.

- Hiemäel on palju pärimuslike väärtusi – Tõnni auk, võimalik ohverduspaik,
jaanituleplats jt. Otsest vastuolu ajaloolis-kultuuriliste väärtuste säilimisele
spordi- ja puhkekeskuse rajamise osas pole, puhkekeskusega kaasnev
inimtegevus tuleks planeerida selliselt, et see ei kahjustaks nimetatud
struktuure.

- Usuliste töökspidamistega tekib ka konflikt palukuklaste kaitse seisukohast.
Kuna kuklaste pesapaiku ei tohi lasta võsastuda, aga usuliste töökspidamiste

kohaselt ei tohi hiiekohas puid raiuda ega murda, siis on raske tagada liigikaitset ja usuliste töökspidamiste kaitset samaaegselt.

- Ajalooliste väärtuste säilitamiseks oleks otstarbekas piiritleda Hiimäel teatud konkreetset piirkonnad, kus säilitada ajaloolist pärimuslikku väärtust -Tõnni auk jt. (jäävad planeeringualast välja). Keskuse rajamisel tuleks vastavalt tagada nende alade puutumatus ja kaitse.

- Mäetõstukid on oluline faktor keskuse atraktiivsuse tagamiseks ning oluline tuluallikas keskuse hooldamiseks vahendite teenimisel. Selgitamiseks keskuse kasutamise aktiivsust oleks otstarbekas alustada keskuses ühe tõstuki paigaldamisest.

- Veetorstikud ja elektri- ning sidekaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga.

- Jäätmemajanduse korraldamisel tuleb paigaldada piisav arv prügikaste ning tagada nende tühjendamine vajalikul määral.

- Tagada suusaradade järelevalve ning takistada mootorsõidukitega (va. hooldustööd) liikumine suusaradadel.

- Suusaradade märgised, infostendid, viidad tuleb teha ühtse kujundusega, materjaliks valida puit.

Detailplaneering peab olema kooskõlas Kõnnumaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada ja vajadusel muuta Paluküla puhke- ja spordikeskusega haaratud maa-alal Kõnnumaa maastikukaitseala kaitsereežiimi.

Planeeringuga kavandatu elluviimisel on vajalik jälgida, et keskkonnamõju tingimused ei halveneks.

15. Trasside kaitsetsoonid

10kV elektriõhuliini kaitsevööndiks on 10,0 m selle teljest.

Elektrikaablite ja sidekaablite kaitsevöönd teljest on 0,6 m.

Veetorstiku kaitsvööndiks on teljest 5,0 m.

Isevoolse kanalisatsiooni kaitsvööndiks on teljest 3,0 m.

Täpsemalt vt. kujad lisa nr. 6

16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- kogu territooriumi alaline valve;
- territooriumi valgustamine;
- parkla on hästi nähtav mäelt ja teenindushoone akendest

17. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade kaitseriimi täpsustamiseks ja muutmiseks

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada ja vajadusel muuta Paluküla puhke- ja spordikeskusega haaratud maa-alal Kõnnumaa maastikukaitseala kaitseriimi nende punktide osas mis võivad minna vastuollu puhke- ja spordikeskuse rajamisega ja hilisemate tegevustega:

- lubada süvendada ja laiendada olemasolevat tehislikult rajatud tiiki suurendamiseks tulekustutusveevaru, mis on eriti oluline põuaperioodil võimalike metsa- ja rabatulekahjude kustutamisel;
- lubada maaüksusel nr.1 paikneva tehislikult rajatud tulekustutusveevõti ehituskeeluvööndis rajada saun;
- lubada katta suusarajad erosiooni vältimiseks saepurukattega;
- lubada piiranguvööndis Paluküla külas Hiimäe maaüksusel (katastritunnus 29202:003:1501) suusastaadioni rajamiseks vajalikud tasandustööd muinsuskaitseameti poolt määratud tingimustel.