

Reg. nr. 10058058
MTR - EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002 E

Töö nr. **10-34**

Tellija: **LEISI VALLAVALITSUS**

Detailplaneeringu algatamise otsus:
22. märts 2010.a. nr. 42

LEISI JÄÄTMEJAAMA DETAILPLANEERING

LEISI ALEVIK, LEISI VALD, SAAREMAA



Büroo juhataja

arhitekt J. Kuusemets

Kärdla, juuli 2010.a.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 2.1. Planeeritava ala asukoht
 - 2.2. Looduslikud tingimused
 - 2.3. Olemasolev insenerivarustus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Üldlahendus
 - 3.2. Maakasutus – maaüksuse kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused
 - 3.3. Krundi ehitusõigused
 - 3.4. Keskkonnakaitsenõuded
 - 3.5. Tulekaitsenõuded
 - 3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed
 - 3.7. Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.8. Tehnovõrgud
 - 3.9. Tehnilised näitajad
4. Haljastus ja heakorrastus
5. Kasutatud kirjandus

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| 1. Planeeringuala asukoha skeem | M 1 : 10000 |
| 2. Tugiplaani | M 1 : 500 |
| 3. Detailplaani | M 1 : 500 |
| 4. Krundijaotusplaani | M 1 : 1000 |

C. LISAD

- § Leisi jäätmejaama detailplaneeringu koostamise algatamine
Leisi Vallavalitsuse korraldus 22. märts 2010 nr 42
- § LISA 1 Lähteseisukohad detailplaneeringu algatamiseks
- § Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Saarte Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 178268, 08.06.2010.

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Leisi Jäätmejaama detailplaneering" on koostatud vastavalt Leisi Vallavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Detailplaneering on algatatud Leisi Vallavalitsuse korraldusega 22. märts 2010 nr. 42.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa DAGOpen OÜ Projektbüroo arhitekt Jüri Kuusemets ja planeerija Teet Elstein.

Planeeritav ala suurusega ca 1 ha paikneb Leisi alevikus biopuhasti kõrval reformimata riigimaal.

Planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

1. Leisi valla üldplaneering
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
3. Planeerimisseadus;
4. Looduskaitseadus;
5. Maakatastriseadus;
6. Teeseadus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on rajada suletud territooriumiga kõvakattega plats varjualusele ning konteineritele sorteeritud jäätmete vastuvõtuks, kust äravedu taaskasutusse toimub jäätmekäitlusega tegeleva firma poolt. Jäätmejaamas kavandatakse eelnevalt jäätmetekitaja poolt sorteeritud taaskasutatavate jäätmete liigiti kogumine nende edasiseks taaskasutusse suunamiseks. Platsidele on võimalus paigaldada kuni kuus multilift-konteinerit või kasti (vanad rehvid, metall, plastik ja kile, eterniit, lehtklaas, mööbliesemed jne) ja kuni viis kinnist konteinerit (3,5 m³ - pakend, paber-papp, segaolme, vanad riided jne), soovitavalt varju alla. Rajatakse ka pesuplats konteinerite ja kastide pesuks. Ohtlikud jäätmed ja vananenud elektroonika, kodumasinad võetakse vastu jäätmekäitlushoones.

Detailplaneeringus antakse:

- Planeeritava maa-ala krundi piiride, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määratlus;
- Jäätmekäitluskeskuse liikluskorralduse määramine;
- Tehnovõrkude ja rajatiste põhimõttelise lahenduse planeerimine;
- Haljastuse ja heakorra määratlus;
- Keskkonnakaitse abinõude käsitus.

Planeeringuga muudetakse maaüksuste maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeringu koostamisel on arvestatud seadustest tulenevate kujade, kaitse- ja keelutsoonidega.

Detailplaneering on vastavuses kehtivate planeerimismääruste ning -seadustega.

Planeeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ning neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav jäätmejaamaks planeeritav ala paikneb Saare maakonnas Leisi alevikus hetkel reformimata jätkuvalt riigi omandis oleval maal, mida vald plaanib detailplaneeringu alusel taotleda munitsipaalomandisse.

Planeeringuala piirneb põhjast Aia tn 9/Biopuhasti (katastritunnus 40301:004:0158), idast Aia tänavaga, lõunast Aia tn 5/Posti (katastritunnus 40301:004:0271) kinnistuga ja läänest jätkuvalt riigi omandis oleva maaga.

2.2. Looduslikud tingimused

Planeeringuala on kasutusest väljalangenud endine põllumaa.

Planeeringuala lõunapoolses osas, läänepoolses osas ja osaliselt kirdepoolses osas on samuti lage rohumaad. Põhjapool, biopuhasti ümbruses kasvavad lehtpuud vaheldumisi üksikute madalamate puude ja põõsastega. Rahu tänav ja koolistaadioni vahel kasvavad kõrged kuused.

Geoloogilised uurimistööd ei ole planeeringualal teostatud.

Pinnaseveekiht toitub sademete arvelt. Vee üldine liikumissuund on idast läände.

2.3. Olemasolev insenerivarustus

Planeeritaval maa-alal puuduvad kanalisatsiooni- ja veetrassid ning elektrienergia-varustus.

Planeeringualal puudub kuivendusvõrk.

- Elektrivarustus.

Lähim 10 kV kõrgepingeliin ja alajaam asub Kooli tn 4 katlamaja juures.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldlahendus

Jäätmejaama rajamise vajadus on tingitud asjaolust, et lähima jäätmejaama (Maasi jäätmejaam) kaugus on enamusele Leisi valla territooriumil elavatele elanikele üle 20 kilomeetri.

Jäätmejaama tehnilised eesmärgid on järgmised:

- § Tagada jaamas kogutavate jäätmete liigiline puhtus;
- § Tagada jaamas hoitavate jäätmete keskkonnaohutus;
- § Tagada jaamas töötavatele inimestele normaalsed töötingimused;
- § Koondada piirkonnas taaskasutatavad jäätmed kokku, et oleks otstarbekas neid edasiseks taaskasutuseks käitlusettevõttele üle anda,
- § Suurendada piirkonnas jäätmete korduskasutust ning piirkondlikku taaskasutust.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus kehtib valla üldplaneering.

Kehtestatud valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusosalal. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning sellest lähtuvalt välja töötatud sobiv võimalus jäätmejaama nõuetekohaseks ja keskkonnasäästlikuks rajamiseks.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- kehtiv valla üldplaneering;

- kasutada ära olemasolevaid teid ja lageala platside ja teedevõrgu rajamiseks;
- säilitada võimalikult loodussõbralik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud ja tuultest varjatud plats;
- planeerida optimaalsed sõiduteed, mis tagavad lokaalsed juurdepääsud ladustusalaadele, hoonetele ja vastaksid tuletõrjenõuetele;
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee- ning reoveekäitlus;
- täpsustada nõudeid rajatiste, hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks, lähtuvalt väljatöötatud tehnoloogiast.

Jaam peab tagama valla territooriumil tekkivate alljärgnevate jäätmete vastuvõtu:

- ohtlikud jäätmed;
- vanapaber, papp;
- pakendijäätmed;
- olmeelektroonika ja elektriseadmed;
- metallijäätmed;
- ehitusjäätmed;
- suuremõõtmelised jäätmed;
- vanad riidesemed;
- vanad rehvid;
- plasttooted, sh. kile;
- töötlemata puit;
- segaolmejäätmed (kilekotipõhine vastuvõtt suletavates konteinerites).

Käesolevas töös on arvestatud võimalusega koguda aastas kuni 200 kg jäätmeid inimese kohta.

3.2. Maakasutus – maaüksuse kasutuse sihtotstarve ja kasutusõiguse kitsendused

Katastrijärgne sihtotstarve muutub – maatulundusmaast tootmismaaks.

Planeeritud krundi suurus, detailplaneeringu järgne sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve:

Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Krundi detailplaneeringu sihtotstarve %	Katastriüksuse sihtotstarve %
1. Aia tn 7 Jäätmejaam	11024	tavajäätmete käitluse maa OJ 95 ohtlike jäätmete käitluse maa OO 5	tootmismaa 003; T 100

Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tänavakaitsevööndi laius on 5 m kinnistu piirist.
2. Piki ehitusjäätmete käitlusala viivat teed seatakse teeservituut jätkuvalt riigimaa kasuks.
3. 0,4 kV elektri maakaabli kaitsevööndi laius on 1 m mõlemale poole kaablit ja kasutusõigusega ala (piiratud servituut) on 3 m laiune piki kaabelliini liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu kasuks
4. Veetorustiku ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole toru ja piiratud servituut 4 m valdaja kasuks.

3.3. Krundi ehitusõigused

Krundile rajatakse uued ehitised vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele. Soovitav on rajada kõrghaljastuse ala detailplaanil näidatud kohas.

Planeeritav ala jagatakse aladeks, kuhu saab rajada vastavalt otstarbele järgmised hooned ja rajatised:

- väravahoone
- autokaal
- jäätmekäitlushoone
- katusealune konteineritele
- betoonplats konteineritele, konteinerite pesemisala
- sajuveebassein, tuletõrje veevõtutiik
- ehitusjäätmete käitlusala

Käesoleva planeeringuga on antud õigus kuni 3 uue hoone rajamise võimalus. Hoonete katuse kalded ei ole planeeringuga määratletud.

Planeeritaval alal on arhitektuur-ehituslikud nõuded ette nähtud järgnevalt:

Krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil -	4
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind -	280 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast) -	8,0 m

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Maksimaalne korruselisus:	1
Katused: kalded	- 10 - 30°
materjal	- profiilplekk, katusekivi,
Välisseinad	- puit, klaas, metall, kivi, krohv
Nähtav sokliosa	- betoon, kivi, krohv
Piirdeaiad	- võrkaed
Tulepüsivusklass	- TP-3

3.4. Keskkonnakaitsenõuded

Plaanitav tegevus on taaskasutatavate jäätmete liigiti kokkukogumine ja nende taaskasutusse suunamine. Jäätmete ladestamist, biolagunevate jäätmete kompostimist, samuti jaama kasutamist ümberlaadimis- v. sorteerimisjaamana ei plaanita.

Jäätmekäitluskeskus asub kaitstud põhjaveega (savikiht) alal. Nõrgvesi eemaldatakse platsi kallete ja kottkaevude abil läbi õlipüüdja sajuveebasseini.

Samuti ka sajuvesi. Basseinist viib sademerohkel ajal toru liigse vee biopuhasti teise tiiki.

Enne jäätmejaama käikuandmist tuleb vajadusel rajada pinnase- ja põhjavee seiresüsteem-kontrollpuuraugud veeproovide võtmiseks.

Sel juhul seirekaevude arvu ja lõpliku asukoha määrab enne jaama rajamist Keskkonnaamet.

3.5. Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuleohutusnõuetest (VV määrus nr. 315, 27. okt. 2004).

Planeeritud ala hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Uued hooned planeeritaval alal on ühekorruselised, kõrgusega kuni 8,0 m.

Tulepüsvusklassi TP3 kuuluv ehitised, kaasaarvatud ajutised ehitised, tuleb püstitada krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele.

Hoonetele tuletorjevahenditega juurdepääsuks kasutada mahasõitu rekonstrueeritavalt kohalikult maanteelt ja planeeritavat min. 5,5 m laiust juurdepääsuteed.

Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

Tulekustutusvee saamiseks kasutada planeeritava juurdepääsutee äärde rajatavat manööverdamisplatsi (min. 12x12 m) ja planeeritavat tuletorje veevõtutiiki.

Tiigi maht, sügavus ja ülevool on planeeritud nii, et pidevalt oleks tiigis vähemalt 2 meetrit sügav pinnasevesi. Tiigist kätte saadava vee hulk on arvutuslikult 100 m³, sellest tuletorje veevõtukaevu kaudu saab arvutuslikult kätte 70 m³.

Juhuks kui tiik ei täitu pinnaseveega isevoolselt, on rajatava tiigi parameetrid valitud nii, et tiigi saab asendada plastikust tuletorjeveemahutiga kogumahtuvusega 50 m³.

Planeeritavale alale rajatakse kuni 3 uut hoonet.

Iga hoone projekt kooskõlastada Päästeametiga.

3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.* Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi kaasajal eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Enne ehitustöödega alustamist on soovitatav piirata krundi vabad küljed piirde või aiaga. Ehitustööde ajal valgustatakse ehitusplats.

Teedel peaks olema selge liikumisteede süsteem. Liikumisteed peaksid olema selgelt ühendatud olemasoleva teedevõrgustikuga.

Vajalik on hea valgustus. Valgustatud paigas julgevad inimesed liikuda ka pimedal ajal ning valgustus vähendab vandalismi ja varguste ohtu.

3.7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb idast Aia tänavaga, mille kaitsevöönd on kinnistu piirist 5 m. Tee tuleb rekonstrueerida, tagamaks nõuetekohase autode möödasõidu ja teekatte. Juurdepääsuks planeeritavale kinnistule rajada min. 5,5 m laiuse kattega juurdepääsutee olemasolevalt Aia tänavalt.

Planeeritavad parkla ja krundi sissesõidutee on näidatud detailplaani joonisel.

Liiklusskeemide, parkimiskohtade paigutuse ja märgistuse täpsem lahendus koostatakse edasise projekteerimise käigus. Piki lõunapiiri rajatakse 4,5 m laiune juurdesõidutee ehitusjätmete käitlusalani ja jätkuvalt riigi omandisse jääva maani.

3.8. Tehnovõrgud

3.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Välisvesi

Planeeritava krundi hoonete ja pesuplatsi varustamine veega on planeeritud lahendada Kooli tn 4 pumbamaja veetrassist, mis on alevi veevõrgu osa.

Konteinerite hoiu- ja pesualale rajatakse soojustatud luugiga veevõtukaev või hoone nurka soojustatud kapp.

Väliskanalisisatsioon

Sajuvesi, pesuplatsiveed ja ka minimaalses koguse nõrgveed juhatakse läbi restkaevude ja õlipüüdja settebasseini. Puhastatud vesi juhatakse sealt edasi jäätmejaama kõrvale tiiki. Reovett kogutakse värvahoonest ja see pumbatakse biopuhastisse.

Hoonete ja rajatiste projektide koostamisel esitatakse rajatava ehitise heitvee kogumise ja puhastamise täpsem lahendus.

3.8.2. Elektrivarustus

Planeeritava hoonestuse ja rajatiste elektrivarustus uue liitumise korral on ette nähtud teostada planeeritava 0,4 kV elektri maakaabelliini kaudu olemasolevast alajaamast (vastavalt tehnilistele tingimustele nr 178268 08.06.2010). Olemasolev Leisi kooli 10/0,4 kV alajaam asub kooli katlamaja juures. Kui uut liitumist ei taotleta võib ühenduskoht olla olemasoleval puhasti liinil.

Kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (hooned, pumplad) arvutuslikest võimsustest. Kaabel paigaldada 0,7 m sügavusele. Ristumisel teedega kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega.

Liitumiskilp on planeeritud arvestusega, et liitumiskilp jääks krundi piirile sissesõidutee äärde. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva ehitus- või tööprojektiga.

Arvestuslikud võimsused Jäätmekäitluskeskus krundil on vastavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele ja sõlmitavale liitumislepingule. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x25A.

Üldjuhul on liinide kaitsevööndid järgmised:

- piki maakaabelliine - maa-ala mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoonete ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 ja § 164 sätted.

3.8.3. Sajuvesi

Sajuveekanalisisatsiooni torustiku kaudu kogutakse kokku sajuvesi.

Parklate ja ooteplastide asfaltbetoonkate profileeritakse selliselt, mis võimaldab sajuveed suunata pinnasesse.

Sajuveekanalisisatsiooni rajamisel kasutatakse teleskoopkaeve, millel on liiva püüdmiseks all 500 mm sügavused settepotid. Kõigist rajatavatest kaevudest suunatakse vesi õlipüüdjasse, mille võimsus valitakse selliselt, et intensiivsuse puhul kuni 10 mm sademeid tunnis läbib kogu sajuvesi õlipüüduri.

3.9. Tehnilised näitajad

1. Planeeritava maaüksuse suurus - 11 024 m²
2. Planeeritava maa-ala suurus - ca 1,6 ha
3. Planeeritud maaüksusi - 1

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritavat ala iseloomustab lage rohumaa.
Uued teed ja platsid kaetakse mustkattega.
Territoorium ümbritsetakse 2 m kõrguse võrkaiaga.
Platsi ümber rajada täiendav haljastus.

Prügi ja jäätmekäitlus korraldatakse Leisi vallas kehtestatud korra alusel.
Vastavalt jäätmeseadusele on Leisi Vallavolikogu kehtestanud olmejäätmete veopiirkonnaks Leisi valla territooriumi, millega kohustatakse olmejäätmete veoga liituma kõik jäätmevaldajad Leisi vallas. Jäätmevaldajad on kõik Leisi vallas elavad või kinnistut omavad isikud, ettevõtted ja asutused, kes tegutsevad valla territooriumil.

Jäätmekäitluses ja jäätmejaama töös tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus;
- Eesti Vabariigi jäätmekava;
- Saare maakonna jäätmekava;
- Leisi valla jäätmehoolduseeskiri.

5. KASUTATUD KIRJANDUS

Seadused:

EV Planeerimisseadus

EV Elektriõhutuseseadus

EV Looduskaitseeseadus

EV Teeseadus

EV Jäätmeseadus

Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded¹ – Keskkonnaministri määrus 29.10.2004. a. nr 38 (RTL 2004, 56, 938)