

AKTSASELTS ASE PROJEKTEERIMISE BÜROO

.....
Töö tähis: PL-496

Tellijas: Mustjala Vallavalitsus
.....

SAARE MAAKONNA
MUSTJALA VALLA KESKUSE
DETAILPLANEERING

.....
Direktor: A. Skolimowski

Projekti autor T. Skolimowski

.....
EEO107 TALLINN PÄRNU MNT 62 TELEFON. 45 05 88 LITSENTS NR. EE- 2047/426

PROJEKTI KOOSSEIS

Tekstiline osa :
Seletuskiri ja lisad

- Graafiline osa:
1. Asendiplaan (seletuskirjas)
 2. Lähteplaan
 3. Maakorralduslik plaan (seletuskirjas)
 4. Detailplaan
 5. Teed ja ristlõiked
 6. Vee-ja kanalisatsiooni skeem
 7. Soojavarustuse skeem
 8. Elektrivarustuse ja side skeem

SISUKORD

- 1 Sissejuhatus
2. Kasutatud alusmaterjalid
3. Asend
4. Olemasoleva olukorra üldiseloomustus
5. Maareformi kulg ja seni kehtivad maakasutused
6. Elanikkonna struktuur ja tööhõive
7. Elamud
8. Ameti- ja valitsusasutsed
9. Üldkasutatavad hooned
10. Laste- ja haridusasutused
11. Äri- ja teenindustevõtted
12. Tööstuettevõtted ja laod
13. Eriotstarbelised hooned ja rajatised
- 13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 13.2. Soojavarustus
- 13.3. Elektrivarustus ja side
14. Liiklusmaa, liikluskorraldus
15. Haljasmaa
16. Põllu- ja metsamajandusmaa
17. Kaitsealused objektid
18. Keskkonna olukord
19. Töö koostamise käik
20. Territooriumi bilanss
21. Kruntide määramine ja mõningad arvulised näitajad

Fotod.

Lisad. Lähteülesanne

Maaomanduste nimekiri (enne 1940. a)

Elanike vanuseline struktuur

Joonised.

Kooskõlastuse tabel.

TÖÖS OSALESID

projekti juht, arhitekt
Mustjala valla maanõunik
teede insener
vee- ja kanalisats. insener
soojavarustuse insener
elektrivarust.- ja side insener

Tiina Skolimowski
Ilmar Pungar
Tiiu Ustaal
Enn Eessaar
Raivo Kukk
Avo Haavasalu

1. SISSEJUHATUS

Mustjala küla ehk valla keskuse detailplaneeringu koostamine toimub olukorras, kui samal ajal toimub ka Mustjala valla arengukava välja töötamine. Sellega seoses on teadvustatud olemasolev olukord vallas, tehtud ettepanekuid valla edaspidiste arengusuundade osas. Samal ajal on tehtud ka taotlusi maa munitsipaalomandisse saamiseks, mis annaks võimaluse arengukavas püstitaud ülesannete lahendamiseks, valla edaspidiseks arenguks soovitavas suunas.

Käesoleva detailplaneeringu peamiseks ülesanneteks on (vastavalt esitatud lähteülesandele) olemasolevatele hoonetele teenindusmaa määramine, valla keskusele vajalike uusehituste tarbeks maade reserveerimine, maareformiga seotud probleemide lahendamine, olemasolevate tehnovõrkude rekonstrueerimise ettepanekud jne. Töö koostamise käigus on oluline leida side külaelanikega ning lülitada nad aktiivselt planeerimisprotsessi, et projektis tehtud ettepanekud oleksid elulähedased, mis omakorda tagaks ka nende ellu jõudmise.

2. KASUTATUD ALUSMATERJALID

geodeetiline alusplaan M1:2000 (mõõdistatud 1995. a., as Geodeesiabüroo)
tehnovõrkude plaan M 1: 2000 (mõõdistatud 1995. a., as Geodeesiabüroo)
andmed kinnistute ja omanike kohta
seni kehtinud krundi plaanid
hoonete inventariseerimise andmed
elanike vanuseline koosseis ja tööhõive

3. ASEND.

Mustjala küla paikneb Saaremaa loodeosas Kuressaare- Tagaranna maantee ääres, Kuressaarest 32 km kaugusel.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ÜLDISELOOMUSTUS

Mustjala küla on ajalooliselt tekkinud kirikumõisa maadele. Küla aktiivne areng toimus selle sajandi algusaastail, kui mõisamaad jagati taludeks. Enne viimast sõda oli valla elanikke teenindav infrastruktuur külas juba peamiselt välja kujunenud. Nii oli lisaks talumajapidamistele, luteri ning õigeusu kirikutele siia rajatud ka koolimaja, rahvamaja, arsti-punkt, posti-telegraafiagentuur, kauplus jms. Siinsed kehvad põllumaad ei ole Mustjala talunikke kunagi piisavalt toitnud. Seetõttu on siit kandist inimesed lisa teeninud kalapüügi ja metsatööga.

Viimase viiekümne aasta jooksul on Mustjala küla täienenud üksikute uute majapidamistega. Rajatud on uued tootmise ja ladude kompleksid, lasteaed, kauplus-söökla ja

viis 2-3- korruselise paneelilamut. Uue Kuressaare- Tagaranna maantee rajamisega on vana maantee jäänud küla peatänavaks (Alevi tn.). Suured elamud on ühendatud ühtsesse vee, kanali ja soojavarustuse võrku. Küla tsentraalselt kogutavad reoveed juhitakse teisel pool uut maanteed paiknevatesse puhastusseadmetesse.

Hetkeolukord on külas keeruline, nii nagu kogu vallaski. Kolhoosi-aegsed tootmisettevõtted on lakanud toimimast, töökohad on likvideeritud. Külaelanikud on rakendatud peamiselt teenindussfääris. Töökodade ja ladude kompleksid ootavad

võimalikke investeerijaid. Kohapeal töökohtade taasloomine on küla ja vallaelanikele eluliselt tähtis protsess- suur osa noori töövõimelistest elanikest on sunnitud käima tööle mujal, eelkõige Kuressaares.

Olemasolev hoonestus rahuldab oma arvult ja sihtotstarbelt esmasel vajadused küla kui valla keskuse funktsioneerimiseks. Probleem on aga selles, et osa üldkasutatavaid hooned on mitterahuldavas olukorras. Nii on rahvamaja halvasti olukorras, koolimajas ei ole tagatud tuleohutuse, puhta veega varustamise ja reovete ärajuhtimise nõuded, lasteaias territooriumil paiknevad kanalisatsiooni ülepumpamiseadmed.

Osa korterelamute kortereid on asustamata, keldritesse koguneb pinnasevesi, tsentraalne küttesüsteem töötab suurte soojakadudega.

Eelmise suvega on renoveeritud vallamaja hoone, mis on meeldiv erand võrreldes ülejäänud küllalt luitunud välimusega hoonetega Alevi tänaval.

Mustjala külas on säilinud miljööväärtusi, mis on iseloomulik saare küladele. Kiviaaiaid on selle heaks näiteks. Suuremalt jaolt jälgivad nad küll endisaegsete kinnistute või majapidamiste piire ja tunduvad esmapilgul juhuslikena. Pooleli on jäänud tuuliku rekonstrueerimine, mis oli kavandatud varem kohvikuks ja pidi hakkama kuuluma suurejoonelise kolhoosikeskuse hoonega ühte kompleksi.

Väärtuslikum kõrghaljastus külas paikneb kirikute ja koolimaja ümber ja Alevi tänava ääres. Planeeritava ala lääne-osas paiknevate end. mõisa kompleksi kuulunud hoonete, varemete ja tiikide ümbrus vajab korrastamist.

Hoonestusest vabad alad on kasutuses põllu- ja karjamaadena nii üksikmajapidamistes elavate inimeste kui ka korterelamutes olevate elanike poolt.

Uue Tagaranna-Kuressaare maantee rajamisega on kohati rikutud loomulikku pinnasevee äravalgumist pinnasesse või kraavide kaudu ära voolamist, mistõttu osa õuedest ja teisi alasid kannatab liigniiskuse all (vt. lähteplaani).

5. MAAREFORMI KULG JA SENI KEHTIVAD MAAKASUTUSED.

Andmed endisaegsete kinnistute paiknemise ja õigustatud subjektide taotluste kohta on esitatud maakorralduslikul kaardil (vt. joonis nr. 2). Vastuseks vallavalitsuse taotlusele kooli internaadi ja selle teenindusmaa mittetagastamise kohta kirikule on EV valitsuse korralduse nr. 75-K 23.01. 1996. a. alusel Mustjala põhikooli internaadihoone jäänud tagastamata Eesti Apostlikule Õigeusu kirikule.

Täpsemad andmed kinnistute ja subjektide kohta on esitatud seletuskirja lisan nr. 2.

Seni kehtinud NL-aegsed maakasutuse piirid, mis olid ametlikult ja krundipassidena kätte saadavad, on lähteplaanidele kantud (ebatäpsed).

Maareformi protsess kulgeb Mustjalas küllalt loomulikult ja valutult ja osa tekkinud probleeme peaks saama lahendatud ka käesoleva projekti koostamise käigus.

Lisaks uute kruntide kavandamisele, on ette nähtud määrata olemasolevatele hoonetele vajalik teenindusmaa, mis kujuneb maade tagastamise või privatiseerimise aluseks.

6. ELANIKKONNA VANUSELINE STRUKTUUR JA TÖÖHÕIVE

Andmed Mustjala külaelanike kohta on laekunud seisuga 01. 01. 1996 ja kajastab elanike vanuselist struktuuri, töövõimelise elanikkonna haridustaset ja tööga hõivatust.

Täpsemad andmed on esitatud lisan

7. ELAMUD

Mustjala valla keskuse koosseisus on ca veerandsada eraldi aadressiga määratletud üksikmajapidamist, milledele on seni lahustükkidena antud kasutada küla piires ka karja ja põllumaad. Keskmise suurusega krundid on praeguse maakasutuse piiride järgi ca 2000 m². Küla üksikmajapidamistele on iseloomulik nähtus, kus kruntidele või väljapoole krundipiire on rajatud arvukalt eraldiseisvaid kõrvalhooneid, mis muudavad maakasutuse määramise keeruliseks. Kui enne-sõjaaegsed krundid paiknevad peamiselt Alevi tänava ääres, siis NL- aegadel välja antud elamute krundid paiknevad küla piires hajali, mis omakorda raskendab juurdepääsuteede korrashoidu ja vajalike tehnovõrkude rajamist.

Korterelamud moodustavad eraldiseisva kompleksi Alevi ja Põlde tänavate piirkonnas. Siia kuulub kolm 2-korruselist ja kaks 3-korruselist paneelilamut. Elamud on lülitatud ühtsesse vee-, kanali- ja küttevõrku. Viimastel aastatel on tekkinud probleeme nende elamute tsentraalse kütmisega, soojakadude tõttu küttesüsteemis on osa elamuid lülitatud sellest välja.

Ettepanekud

Mustjala külas ei ole otseselt probleeme elamispiinnaga, sest teatavalt on osa korterelamute korteritest tühjad. Samas on teada, et viimased väikeelamute krundid on välja antud 60.-70. tel aastatel. Seetõttu võiks arvata, et arenevas külas leidub alati noori aktiivseid inimesi, kes on huvitatud kaasaegse elamu rajamisest. Sel eesmärgil oleks otstarbekas leida mõned sobivad maa-alad uuselamute paigutamiseks. Selleks on vaja läbi arutada ka võimalik uus elamu liik, milliste järele lähemasl ajal võiks nõudlust olla. Pakutud lahenduse käigus on kavandatud kuni viis uuselamukrunti Mõisa tänava äärde ja kolm Rahtla tänava äärde. Kruntide suurused kõiguvad 0,20 ja 0,30 ha vahel. Kiriku tänava äärde on pakutud üks elamukrunt. Seni pakutud elamud on olnud valdavalt suhteliselt suure krundiga eramud. Pakutud elamute maksimaalne kõrguseks on kaks korrust. Pereelamute kruntide täiseehituse % on keskmisest suurem, arvestades loomapidamisvõimalusega. Üleminekuks suurtelt korterelamutelt madala olemasoleva keskosa hoonestuseni võiks pakkuda osa kortereid ehitada kokku Põlde ja Alevi tänava nurgale kavandatud äri- ja teenindustevõtetega. Olemasolevaid korterelamuid on võimalik renoveerimise käigus muuta soojapidavamateks ja ajakohasemaks nii sisult kui välisilmelt. Suurte majade ümbrus vajaks haljastamist ja õued rohkem organiseerimist, kus leiduks lastele mängu- ja täiskasvanutele vabaaja veetmiseks võimalusi.

8. AMETI JA VALITSUSASÜTUSED

Mustjala külas paikneb vallavalitsuse hoone valla rahva teenindamiseks vajalike ametkondlike üksustega. Kiriku tänava ääres asub Mustjala metaskonna kontor-elamu. Vallamaja hoones on postkontor, telefonikeskjaam paikneb pastoraadihoones. Tuletõrje auto garaaz paikne Alevi tn 2a.

Ettepanekud

Kui Mustjala vallas hakkab arenema turism, siis sellega seotud vajalikud teenindus- ja ametiasutused peaksid paiknema valla keskuses. Tootmise ja kaubanduse arenguga seoses võib tekkida vajadus esindusruumidele koha leidmiseks vallas. Selleks

otstarbeks on kavandatud valla keskuse keskossa üks universaalne hoone, milles leitakse lisaks vajalikele äri -ja teenindusettevõtetele kui ka vajalikele esindus- ja ametiruumidele. Oleks otstarbekas luua vabatahtlikul alusel töötav abikonstaabli koht, kes turismi laienemisega selles piirkonnas suudaks korra valvel abistada valla konstaablit. Vald reserveerib maatüki Alevi tänava nr. 1 piirkonda päästeteenistusega vms. seotud objekti tarvis. Praegu kooli internaadina kirjas olev end. mõisa peahoone on ette nähtud anda Mustjala Põhikooli kasutusse.

9. ÜLDKASUTATAVAD HOONED

Planeeritava ala piirides paikneb kaks kultuse hoonet. Küla keskmes Alevi tänava ääres paikneb Mustjala ev. luteri kirik- Anna kirik koos pastoraadihoonega. Loodesse jääb huvitava arhitektuuriga ap. õigeusu kirikuhoone -Eliase kirik.

Alevi tänava ääres on puidust rahvamaja, mis on küll väga halvas olukorras, mida aga kasutatakse sellele vaatamata sihipäraselt.

Ettepanekud

Rahvamaja renoveerimine ja tänapäevastamine annab võimalusi koolimajast sõltumata tegelda igat liiki isetegevusega. Samuti peaks rahvamaja juurde kuuluma raamatukogu ruumid. Veel on valla rahval huvi määrata maa-ala võimalike vabaõhu ürituste läbiviimiseks. Siia oleks sobilik paigutada näiteks kõlakoda ja plats massiürituste läbiviimiseks. Kõrval asetsevale endise laomajanduse territooriumile on võimalik reserveerida vajalikud lisa parkimisalad massiürituste läbi viimiseks.

10. LASTE- JA HARIDUSASUTUSED

Mustjala põhikool omab nii külas kui vallas väga olulist tähtsust. Koolis õpib ca 100 õpilast kogu vallast, kooli saali kasutatakse ka valla kultuuriürituste läbiviimise paigana. Koolile on kavatsus ehitada juurde normaalmõõtmetega spordisaal, koos sanitaarnõuetele vastavate pesemis-ja tualettruumidega. Kuniks rahvamaja korrastamiseks rahad puuduvad, plaanitakse uues spordisaalis ka tulevikus kino näidata ja muid suuremaid üritusi korraldada. Lastepäevakodu suhteliselt uus hoone paikneb Alevi tänava ääres, õuega uue maantee poole. Lasteaia territooriumil on kanalisatsiooni ülepumppla, mis ei ohusta küll otseselt laste elu, kuid ei ole sanitaarkaitse nõuete kohaselt sobiv objekt sellel territooriumil.

Ettepanekud

Olemasolevale koolile juurdeehituse rajamine lahendab pikaks ajaks normaalsel tasemel 9.- klassilise hariduse kättesaadavuse Mustjala valla piirides. Lastepäevakodu suurus rahuldab küla vajadused. Vajaduse korral on võimalik lastepäevakodu mahutavust parandada seal praegu paikneva ambulatooriumi ruumide arvel. Tuleks luua täiendavad võimalused territooriumi kaitseks maantee mõjude ja tuulte eest.

11. ÄRI JA TEENINDUSETTEVÕTTED

Mustjala külas paikneb kaks esmatarbekaupade kauplust. Mõlemad paiknevad küla peatänava-Alevi tänava ääres teine teiselpool tänavat. Uus kauplus-söökla hoone on kasutuses ainult kaubandus-ja toitlustuspinnana. Kauples "Helen" paikneb vanas

kaupluse hoones. Alevi tänav 2 asub koos elamispind ja väiketootmisettevõtte, kus valmistatakse käsitöökaupu, suveniire ja kus toimub ka nende müük. Samas on organiseeritud ka toitlustamine ja kondiitritoodete tellimise võimalus.

Ettepanekud

Mustjala valla arenedes suureneb vajadus igati tänapäevaste teenindus- ja kaubandusettevõtete järele. Kõigepealt on otstarbekas ära kasutada olemasolevad pinnad (kauplus-söökla, tuulik, olemasolevad ja renoveerimist vajavad elamud kaupluse ja vallamaja vahel). Samas on ettepanek reserveerida maa-ala küla südames uushoone rajamiseks, kus võiksid olla lisaks vajalikele teeninduspindadele ka panga, tervishoiu, võõrastemaja ruumid ja muu vajalik küla kui valla keskuse normaalseks funktsioneerimiseks. Lisaks olemasolevale "Käsitöö- sahvri" tuleks samalaadseid kohaliku omapära arvestavat ja rahvusliku käsitöö baasil arenevat teenindusliiki siin piirkonnas eriti soosida. Kuressaare poolt sissesõidul Alevi tänava ja maantee nurgale on kavandatud ärimaa väikes kaupluse või toitlustusettevõtte vms. rajamiseks. Samuti on asulast üle maantee bussipeatusega kohakuti reserveeritud ärimaa nt. autosõitjatele kiirtoitlustuse ja muu teeninduse pakkumiseks.

12. TÖÖSTUSETTEVÕTTED JA LAOD

Endine kolhoosi tootmispiirkond paikneb planeeritava ala lõuna osas. Siin on erineva vanuse ja kapitaalsusastmega tootmishooned, töökojad, garaazid, laod ja kuivatid ning neid teenindavad abi-, tehnilised ja kontorihooned.

Praegu oodatakse põllumajandusreformi käigus hoonetele uusi omanikke, kes käivitaksid siin uuesti sihipärase tegevuse. Hetkel seisab suurem osa hoonetest kasutult, samal ajal kui osa kohalikest töövõimelisest elanikkonnast peab otsima mujalt tööd.

Ettepanekud

Hetkel on oluline leida olemasolevatele töökodadele ja ladudele ning kuivatitele uued omanikud. Perspektiivselt oleks vajalik soosida kohalikul toorainel põhinevate tootmisharude eelisarndamist olemasolevate pindade baasil. Selle piirkonna sobivamad tootmine võiks baseeruda kohalikul toormel: nt. kala, puidu, dolomiidi jne. ümbertöötlemine. Kindlasti kuulub siia ka suveniiride tootmine, kas käsitööna või rohkem mehhaniseeritud vormis. Veomasina pargi ja muude mehhanismide olemasolu korral on soovitatav pakkuda ümberkaudsetele talunikele ja külaelanikele vastavasisulist teenust.

13. ERIOTSTARBELISED HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal paiknevad tehnovarustusega seotud eriotstarbeliste hoonete ja rajatiste kategooriasse arvatud maa-alad. Kalmistu asub Silla külas 1,0 km kaugusel. Jäätmed veetakse 1,5 km kaugusele ida poole valla territooriumil (Silla külas).

Ettepanekud

Prügimägi vajab nõuetekohast piiritlemist. Prügimäe hooldamise tarbeks oleks oluline eraldada praegu kasutult seisev roomik T-100

huvitatud maksujõuliste perspektiivsete tarbijate puudumine. Geoloogiliste profiilide ja kohalike ehitajate kogemuste kohaselt on kaevetööd teisel pool koolimaja lihtsamad, torustik peenem (odavam) ja vahemaad väiksemad. Samuti planeeritakse sellesse rajooni bensinijaama. Vajalik on puurkaev deebitiga 3m³/h. Lähtudest eespool kirjeldatust saab määravaks ilmselt kanalisatsiooni juhtimise suund, millest järgnevalt.

2.2. Kanalisatsioon.

Saaremaa Keskkonnakaitse seisukoha kohaselt tuleb rekonstrueerida olev kanalisatsioon koos peapumpla ja puhastusseadmega ning kool ühendada tsentraalse kanalisatsiooniga. Olev BIO-25 on võimeline pärast remonti veel mitu aastat töötama. Hiljem tuleks see asendada kaasaegsema biofiltetüüpi seadmega. Vajalik on ütlustusmahuti ja uute puhurite paigaldamine, lisaks oleva biotiigi puhastamine. Edaspidi tuleb vältida pinnavete kanalisatsiooni sattumist.

Koolimaja juurest toodava survetorustiku baasil saab lahendada samasse survetorusse pumpamisega lokaalsete pumplatega kogu seni kanaliseerimata ala kanalisatsiooni. Päevakorral oleva kooli juurdeehituse võimaliku eelarvesse nii suured tööd ei mahu ja seetõttu on analoogiliselt veevarustusega alternatiivina vallavalitsuse initsiatiivil välja toodud variantlahendusena eraldi puhastusseadmed koolile. Nende võimsus oleks arvestades ka perspektiiviga 10m³/d reostusega 5kgBHT7/d. Põhjamaade kogemused näitavad, et mitmete väikeste puhastite olemasolu asulas ei halvenda sisuliselt sugugi keskkonna seisukorda, hajutatud reostuse tõttu on kohati iseg eelistatav. Omaette probleemiks jääb oleva kanalisatsiooni halb olukord.

2.3. Liigniiskus.

Kevadiste-sügiseste üleujutuste vältimiseks tuleb rajada korralik kraavitus ja seda nii sektsioonelamute kui nende ja koolimaja-vahelisele alale. Soojustrasside kuiv-hoidmine on saavutatav drenaazipumplaga katlamaja kui madalaima punkti juures. Dreanaaz pumbatakse kaevatavasse kuivenduskraavi. Keldritesse kevadeti-sügiseti tungiv vesi eemaldatakse lokaalsete keldri põrandas asuvate väikeste pumplatega. Viimastest väljuvad survetorud ühendatakse kraavitussüsteemi (mitte mingil juhul fekaalkanaliseerimisele).

3. Kokkuvõtteks.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas on kahtlemata õigem kogu asulas ühtsete süsteemide väljaehitamine, kuid arvestades praegust majanduslikku madalset seisust, pole see ilmselt välisabita võimalik. Sellest lähtudes ongi esitatud lisaks põhilahendusele variantlahendus, mis läheks käiku konkreetse objektiga saadava abiprogrammi olemasolul (silmas on peetud koolimajaga seonduvat).

13.2 SOOJAVARUSTUS

Asulas paikneb üks tsentraalne katlamaja. Paljudel hoonetel on oma katlamajad. Asula katlamajade lühiiseloostus on järgmine:

Asula tsentraalne katlamaja

Katlamaja on ehitatud 1976 a. Katlamaja laiendus on juurde ehitatud orienteeruvalt 1986 a. Katlamajas on 2 "Universaal" tüüpi malmkatelt (aastast 1976) tahkekütuse põletamiseks. Käesoleval ajal katlaid köetakse puiduga. Nimetatud katlamaja osas on kütteevee ja soojavee tsirkulatsiooni pumbad.

Katlamaja uues osas on 3 aurukatelt E-1/9 aurutootlikusega a' 1,0 t/h. Katlad on ettenähtud tahkekütuse põletamiseks. Katlamaja uues osas on aur-vesi kiirboilerid kütteevee valmistamiseks ja aur-vesi mahtboiler soojavee valmistamiseks. Katlamaja uues osas on kütteevee ja soojavee tsirkulatsiooni pumbad. Katlamaja "E"-tüüpi katlaid käesoleval ajal ei kasutata. Katlamaja uue osa võimsus on ligikaudu 900 kW.

Käesoleval ajal katlamaja varustab kütteeveega ja sooja veega ühte kahekorruselist elamut tervikuna ja poolt teisest kahe-korruselisest elamust. Enamus asula soojavõrku ühendatud hoonetest käesoleval ajal soojust katlamajast ei saa

Koolimaja katel

Koolimajal on sisseehitatud katlamaja 3 malmist "KCM"-tüüpi katlaga. Katlaid köetakse tahkekütusega.

Töökoja nr. 1 katel

Töökoda omab elektrodkatlamaja.

Töökoja nr. 2 katel (Põlde tn. 11).

Töökoda omab tahkekütuse katelt "Universaal-5".

Lastepäevakodu katel

Lasteaeda köetakse elektrikatlaga.

Poe kütmine

Poodi köetakse elektripuhuriga (võimsus orienteeruvalt 7,5..10 kW).

Kiriku kütmine

Kirikut köetakse ahjudega ja elektriga.

Paneelilamu katel Põlde 3

Elamus on tahkekütuse katel UNIMET 100 (100 kW)

Elamu katel Kiriku 1

Elamus on tahkekütuse katel ("Viljandi")

Soojavõrgud

Asula omab tsentraalset soojavõrku, milline lähtub tsentraal-katlamajast. Asula soojavõrk on neljatoruline - kaks toru on kütteeveele, üks toru soojale veele ja üks toru soojavee tsirkulatsiooniks. Asula soojavõrk on maa-alune mitteläbitavas kanalis. Käesoleval ajal enamus asula soojavõrgust ei tööta.

Ettepanekud

Katlamajad

-Tsentraalne katlamaja.

Asula tsentraalne katlamaja säilib. Asula tsentraalse katlamaja tööpiirkond laieneb äride jateenindusettevõtete piirkonnaga (Alevi tn. ja Põlde tn. nurgal) ja tööstusettevõtetega tööstuspiirkonnas. Katlamaja perspektiivseteks kütusteks on tahkekütus, hakkepuit või vedelkütus. Konkreetne kütuse liik valitakse tulevikus katlamaja rekonstrueerimiseks vajalike investeeringute tasuvusarvutuse alusel. Perspektiivse kütuse liigi valik sõltub kütuse, tööjõu, seadmete jne. hindadest valiku tegemise ajal. Käesoleval ajal katlamaja jätkab tööd tahkekütusel (puit). Olemasoleva katlamaja laiendamise (rekonstrueerimise) vajadus kerkib esile uute tootmisettevõtete ehitamisel. Tootmisettevõtete soojakoormusi on käesoleval ajal raske hinnata.

-Lokaalsed katlamajad.

Olemasolevaid lokaalseid katlamaju rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele. Olemasolevad hooned, milledeni ulatub tsentraalne soojatrass on soovitatav viia tagasi tsentraalsele küttele. Perspektiivsete eemale jäävate objektide rajamisel lahendatakse soojavarustus komplekselt hoonega püstitatava katlamaja baasil.

Soojavõrgud.

Soojusvõrkude tööpiirkonda laiendatakse eelpoolnimetatud perspektiivsete äri ja teenindusettevõtte ja tootmisettevõtete piirkonna baasil. Soojusvõrke tuleb hoida töökorras ja vajadusel remontida (perspektiivis rekonstrueerida). Kaugemas perspektiivis olemasolevad soojustorud vahetatakse välja eelisoleeritud torude vastu.

Asula tsentraalse katlamaja soojavarustuse piirkonna iseloomustus.

Tarbija	Aadress	Soojakoormus kW		
		küte	soe vesi	ventilatsioon
OLEMASOLEVAD OBJEKTID				
Elamu	Alevi 12	60	50	-
Elamu	Alevi 15	110	90	-
Elamu	Põlde 2	110	110	-
Elamu	Põlde 3	160	90	-
Elamu	Põlde 4	200	130	-
Lastpäevak.	Alevi 17	35	35	-
Vallamaja	Alevi 13	40	-	-
Töökoda	Põlde 8	120	-	-
Kokku		835	490	-
PERSPEKTIIVSED OBJEKTID				
Äri- teenindus		45	30	50
Äri- teenindus		40	30	50
Äri-teenindus		45	30	50
Tootmisettevõtte		200	50	200
Tootmisettevõtte		200	50	200
Tootmisettevõtte		100	50	100
Kokku		680	240	6

13.3 ELEKTRIVRUSTUS JA SIDE

Jaotuses 13.3 on käsitletud Mustjala asula elektrivarustuse ja side olemasolevat olukorda planeeritava ala ulatuses.

.Mustjala keskuse olemasolev elektrivarustus on lahendatud "Mustjala" 10/0,4 kV 250 kVA mastalajaama ja "Aili" 10/0,4 kV kioskalajaama baasil. "Aili" 10/0,4 kV kioskalajaama traforuumide gabariidid on 2x630 kVA, paigaldatud on üks 250 kVA trafo. Nimetatud 10/0,4 kV aljaamad saavad toite olemasolevast 10 kV õhuliinist. Asula kõik madalpingetarbijad saavad toite nimetatud alajaamadest õhu- ja õhukaabelliinide kaudu.

Mustjala asula telefoniseerimine on lahendatud pastoraadihoones paikneva ATSK 50/200 telefonikeskjaama baasil. Keskjaama ühendusliin on ehitatud kaabliga ZKPB 1x4x0,9 Kihelkonnast.

Ettepanekud

Mustjala asula elektrivarustus on lahendatud viie (5) 10/0,4 kV alajaama baasil. Kõik alajaamad on olemasolevad. Neist alles hiljuti on ehitatud "Kooli" mastalajaam trafoga 63 kVA. Alajaamade arv on asula elektrivarustuseks piisav. Suurendada tuleb "Kooli" 10/0,4 kV alajaama võimsust asendades 63 kVA raamalajaama 400 kVA komplektalajaamaga. Alljärgnevas tabelis on toodud Mustjala asula elektrilised koormused:

Tabel 13.3.1

Jrk. nr.	Tarbija nimetus	Tarbimisvõimsus, kW	Märkus
<u>1. Aili 10/0,4 kV alajaam</u>			
1	Kuivatikompleks koos veskiga	135,0	
2	Remonditöökojad koos kaarhalliga	170,0	
3	Elamud ja abihooned	40,0	
<i>Kokku:</i>		220,0	
<u>2. Mustjala 10/0,4 kV alajaam</u>			
1	Katlamaja	15,0	
2	Elamud, internaat	110,0	
3	Lastepäevakodu	30,0	
4	Rahvamaja	4,0	
5	Vallamaja	4,0	
6	Kirik	15,0	
7	Pastoraadi hoone	3,0	
8	Kaubandusettevõtted	70,0	
9	Puhastusseadmed ja fekaalpumplad	10,0	
<i>Kokku:</i>		210,0	
<u>3. Kooli 10/0,4 kV alajaam</u>			
1	Põhikool	190,0	
2	Elamud	24,0	
3	Bensiinitankla	20,0	
4	Puhastusseadmed ja fekaalpumplad	6,0	
5	Puurkaev-pumbamaja	5,0	
<i>Kokku:</i>		245,0	

Tabel 13.3.1 järg

Jrk. nr.	Tarbija nimetus	Tarbimisvõimsus, kW	Märkus
1	<u>4. Vana-Kubja 10/0,4 kV alajaam</u> Kirik	10,0	
1	<u>5. Silla 10/0,4 kV alajaam</u> Elamud	10,0	
	<i>Kokku asula:</i>	695 x 0,7 \cong 490	

Aili 10/0,4 kV alajaama piirkonnas ei toimu tarbimise kasvu. Tööstuspiirkonna restruktureerimine vähendab olemasolevat koormust, mõningane tarbimise kasv tuleneb äridest ja teenindusettevõtetest. Lõppkokkuvõtteks jääb alajaama tarbimine praegusele tasemele. Mustjala 10/0,4 kV alajaama piirkonnas toimub väike tarbimisvõimsuse, kasv ja seda äride ja teenindusettevõtete arvel. Kooli 10/0,4 kV alajaama piirkonnas toimub oluline tarbimisvõimsuse kasv ja seda põhikooli rekonstrueerimise tõttu. Keskjaamal on praegu 150 abonenti, võimalik on veel 10 abonendi ühendamine. Seoses uute äride ja teenindusettevõtete tekkimisega, ning seoses uute elamute ehitamisega on vajadus 30 uue abonendi ühendamiseks. Olemasoleva analoogjaama asendamisel digitaalsega viiakse telefonikeskjaampastoraadihoonest välja ja paigaldatakse konteinerjaama. Olemasoleva analoogjaama laiendamist ei saa pidada otstarbekaks.

14. LIIKLUSMAA, LIIKLUSKORRALDUS

Mustjala küla paikneb Kuressaare- Tagaranna (riigimaantee nr. 101) maantee ääres, mille ohutsoon on vastavalt riigimaantee kategooriale 50 m. Tee nr 129 ühendab Mustjala küla Orissaare- Leisi suunaga. Endine Tagaranna maantee ehk Alevi tänav on küla petänavaks. Ülejäänud teed ja tänavad on kohaliku tähtsusega. Nendest Alevi, Kiriku ja osa Kooli tänavast, suurelamute juurdepääsuteed ja Põlde tänav on asfalteeritud, kõik ülejäänud on kruusateed ja tänavad. Kiriku ja kooli vahel on asfaltplats (ca 20x40), mida kasutatakse parkimisplatsina. Olemasolev teedevõrk tagab kõikidele hoonetele ja objektidele juurdesõidu. Keeruline on ligipääs majapidamistele Põlde tänav 13 ja 14 Põlde ning tänava lõpus paiknevale puurkevule, kuna seoses endiste tootmisobjektide privatiseerimisega on tehtud ettepanek Põlde tänav tööstuspiirkonna osas sulgeda. Mõisa ja Kooli tn üksikmajapidamiste juurde pääsemiseks läbitakse praegu põhikooli territooriumit, mis ei ole liiklusohutuse seisukohalt rahuldav lahendus.

Autobussi ootepaviljon asub maantee ääres vallamajaga kohakuti. Teede ja tänavate kategooriad vt. joonis nr 4.

Ettepanekud

Projektlahenduses on Kuressaare-Tagaranna maantee kaitsetsoonis ette nähtud laiendada autopussipeatuseks mõeldud ala. Samasse on kavandatud ka parkimisevõimalused vallamaja külastajatele, kes eelistavad alevisse sissesõidu asemel parkida auto. Tagaranna ja Leisi maantee ristumiskohta Alevi tänava äärde on varutud maa ajakohase bensiinjaama paigutamiseks.

Mustjala valla keskuse peatänavaks on ja jääb Alevi tänav. Tänav on asfaltbetoonkattega ja 6,0 m laiuse sõidutee osaga. Tulevikus on soovitatav ühele küljele rajada kõnnitee koos sobiva haljastuse, krundipiirete (valdavalt kiviaiad) ja tänava valgustusega. Samale poole võib paigutada side ja elektrikaablid (vt. joonis), vastasküljele jääb ruumi kanalisatsiooni ja vee jaoks juhul kui neid ei trasseerita elamute vahelt. Kõigil tänavatel, millel on näidatud põikprofiilid ja mis on kavandatud asfaltbetoonkattega on mõeldud ühepoolne tänavavalgustus. Elutänavate sõidutee laiuseks on projekteeritud on 4,5 m, profiili laius võimaldab paigaldada teeäärseid magistraalvõrke. Jalakäijate teed on projekteeritud parkide, haljasalade ja vabaõhukomplekside vaheliseks ühenduseks. Jalgratastega sõit nii väikse asula puhul toimub sõiduteedel. Kõigi hoonete ja rajatiste püstitamisel arvestada ka jalgrataste, lastevankrite ning ratastoolidega liiklejatega. Asula üldised autoparklad on kavandatud kiriku ja kooli vahelisele platsile, vallamaja vastu ja eelpool kirjeldatud parkla bussipeatusesse. Uute äride ja muude suuremate objektide kavandamisega peab kaasnema vajaliku arvu parkimiskohtade varumine konkreetsetel krundil.

15. HALJASMAA

Mustjala külas on pargi-alana arvestatav Anna kiriku ümbrune kõrghaljastus. Ilus okaspuudegrupp paikneb koolimajast ida pool, mida nimetatakse Koerapargiks. Väärtuslikumaid põlispuudegruppe leidub veel koolimaja ja internaadi territooriumil, Alevi tänava ääres, Põlde tänaval paiknevate vanade tootmis- ja kontorihoonete ümbruses. Lastepäevakodu territooriumile on istutatud maanteepoolse piirde äärde okaspuuhekk.

Valdavad on lehtpuu-vormid, mistõttu talvine ja suvine külaruum on suhteliselt erinev.

Ettepanekud

Valla keskuse planeerimisel on kavandatud uusi haljas- ja pargialasid. Samuti on maantee ja põllumassiivide või ehituskruuntide vahele kavandatud 3-5 meetri laiused kaitsehaljastuse ribad. Keskuse olemasolevad ja kavandatavad haljasmassiivid on võimalik omavahel ühendada. Oluliseks muutub koolimaja esise haljasala sidumine kavandatava kõlakojaga, seda ümbritseva haljasmaa ning endise mõisamaadele kavandatud haljaspiirkonnaga. Üldilme on planeeritaval alal lagedavõitu, mis tõttu uute kruntide moodustamisel peaks kõrghaljastuse kavandamisele rohkem tähelepanu pöörama. Samuti vajab olemasolev korterelamute ümbrus haljastamist. Võiks kaaluda rohkemate okaspuude istutamist, et talvine asula väljanägemine mõjuks samuti rohelisemana.

16. PÕLLU- JA METSAMAJANDUSMAA

Planeeritavast alast on praegusel ajal märkimisväärne osa kasutusel põllu- ja karjamaadena. Suuremad põllumaad jäävad uuest maanteest ida poole, vene kiriku ja kooli maade vahelisele alale ning planeeritava ala lõuna ja edela ossa. Kuigi vallas on palju metsaalasid, siis planeeritava ala piiresse jäävad vaid metsaalad Kaasiku tänava ümbruses.

Ettepanekud

Põhjendamatu põllumaade likvideerimine planeeritaval alal on ebasoovitav, kuna maa viljakus siin on väga madal ja kõik senitehtud investeeringud maa parandamiseks tuleb arvesse võtta. Kui aga tekib vajadus maa-ala hõivamiseks ehituste alla päris küla keskel, kus on vajalikud tehnorajatised ja -trassid olemas, tasub asja kaaluda. Olemasolevad aiamaad korterelamute elanike tarbeks on võimalik koondada rohkem kokku, mille tagajärjel vabaneb ka rohkem maad uusehituste jaoks. Põllumaad, mis jäävad üldkasutatavate teede äärde, on kavandatud n.n. kaitehaljastuse ribad. Loomapidamist arvesse võttes jääb osa maadest edaspidigi heina- ja karjamaadeks. Olemasolevate metsade kategooria asula piirkonnas peaks muutuma-majandusmetsat kaitse- või hoiumetsaks.

17. KAITSEALUSED OBJEKTID

Muinsuskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole. Ametlikult on arvele võetud kirikute esemeid vallasvarana. Samas on ära mainitud neli olulist objekti Mustjala külas, mis pakuvad Riigi Muinsuskaitseametile huvi. Need objektid on järgmised:

1. Anna kirik - ehitatud 1863. aastal (autor David Ivanovits Grimm)vana 1646. aastal ehitatud kabeli asemele. Historitsistlik- eklektilises stiilis ühelööviline kirik, mida loetakse oma rikkalike dekoorivormide poolest Saaremaa silmapaistvamaks ehitiseks retrostiilis.

2. Ilja (Eelia) ap. õigeusu kirik- ehitatud 1873 aastal. See on paekivist ristikujuline, viie torniga eklektilise arhitektuuriga tagasihoidlik ehitis. (Hinnangud pärinevad kunstiajaloolaselt V. Raamilt)

3. Mustjala mõis (Mustelhof) pärineb kaudselt XIX saj algaastatest.

Peahoone on kogukas, kelpkatusega ühekordne hoone, mis on praegusel ajal kasutatav põhikooli internaadina.

Kõrvalhooned on lagunened. Järel on varemed (valdavalt vundamendid) häärberist, sepikojast, viinaköögist ning kastelli- tüüpi lautade ja tallide kompleksist.

Mõisa hoov on haljastatud põlispuudega, siin paiknevad ka kaks tiiki.

4. Tuulik pärineb samuti kaudselt XIX saj. keskpaigast. See on suur hollandi kivituulik 4-korruseline. Praeguseks hetkeks on tuulik vooderdatud puhasvuuk silikaatkiviga.

Ettepanekud

Loetletud hooned on Riigi Muinsuskaitse Ameti arvates ajalooliselt ja arhitektuuriselt olulised Mustjala küla asustuse tekkimise ja praeguse ilme säilitamise seisukohalt. Anna kiriku ja mõisa territooriumid on arheoloogiliselt huvipakkuvad. Selle kahe territooriumi ja eelpool nimetatud kõigi objektide puhul kehtib nõue, et enne kaevamis-, remondi või ehitustööde algust, on oluline, et need ettepanekud läbiks

kohaliku Muinsuskaitse Ameti osakonna Kuressaares. Endise mõisaobjektide puhul võiks mõelda selle piirkonna tähistamiseks. Elanikkonnale tuleks teha selle kultuur-ajalooline taust teatavaks ja võimaluse korral rajada sellesse piirkonda nt. pargiala, kus oleks endised mõisahoonete asukohad kuidagi tähistatud. Väga sümboolne on kompleksi keskel paiknev kaev. Anna kiriku ja suure maantee vahele otse kiriku taha on sealne elamu valdaja püstitanud oma majapidamise kõrvalhooneid, rikkudes sõna otseses mõttes vaate kirikule maantee poolt ja sulgedes juurdepääsu kiriku aeda piki olemasolevat kiviaedade vahelist teed. Siin tuleks kindlasti kaaluda võimalust loobuda ehitusloa andmisest selles piirkonda.

18. KESKKONNA OLUKORD

Keskkonna olukord on Mustjala valla keskuses rahuldav. Tootmistegevusest ja olmest tulenev reostus puudub. Probleeme on planeeritava territooriumil paiknevate liigniiskete aladega mis on tingitud loodusliku äravoolu rikkumisest uue maantee rajamise käigus. Planeeritava ala lõunapoolses osas paiknevad suuremad tootmisettevõtted, korterelamute grupid ja üldkasutatavad hooned on ühendatud tsentraalsesse vee, kanali ja kütte süsteemi.

Ettepanekud

Igasuguse ehitustegevuse korral tuleb arvestada olemasoleva ja säilinud keskkonnaga. Uute hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevate hoonete arhitektuursest väljanägemisest, kohalikest oludest, kliimaatilistest tingimustest, pinnasest, kohalikest traditsioonidest ja eripärast.

19. PROJEKTI KOOSTAMISE KÄIK

Projekti koostamise esimeses etapis toimus olemasoleva olukorra täpsustamine, piiravate tegurite määramine ja esialgsete ettepanekute vormistamine. Selles staadiumis toimusid eelnevad läbivaatused Mustjala valla valitsuse liikmetega, maanõuniku ja trasside valdajate juuresolekul. Samas staadiumis korraldati eelnev läbivaatus maakonna arhitekti, päästeameti, teedevalitsuse, keskkonna ja muinsuskaitse spetsialisti juures. Peale täienduste sisseviimist toimus detailplaneeringu avalik tutvustamine (teade ajalehes), millele pidi järgnema ka kohtumine valla elanikega. Viimane üritus jäi ära seoses kohalike elanike puudumise tõttu. Kohal olid valla esindajad ning projekteerijad.

20. TERRITOOORIUMI BILANSS

<u>Planeeritava ala suurus on</u>	96 ha, mis peale planeeringut jaguneb alljärgnevalt
pereelamute maa	6,92 ha, millest 2,31 ha kavandatud
korterelamute maa	2,33 ha
äri-ja teenindusmaa	2,41 ha, sellest 1,93 ha kavandatud
asutuste ja üldkasut. ettevõtete maa	5,09 ha, sellest 0,09 ha kavandatud
vabaõhukompleksi maa	0,42 ha kavandatud
tankla maa	0,56 ha kavandatud
eriotstarbeline maa	2,49 ha, sellest 0,51 ha kavandatud
pargid, haljasalad	2,28 ha
looduslik haljasmaa (s.h.) kaitsehaljastus	39,82 ha
põllumaa	25,73 ha
teede ja tänavate maa	7,95 ha

21. KRUNTIDE MÄÄRAMINE, MÕNED ARV NÄITAJAD

	<u>ol. ol kruntide arv</u>	<u>kavandatud kruntide arv</u>
pereelamud	24	8
korterelamud	7	-
valitsus-ja ametiasut.	2	2
kogunemis-ja kultusasut.	3	-
haridus-ja lasteasutused	2	-
äri-ja teenindusettev.	3	8
tootmisettev. ja laod	5	1
tehnorajatised	6	2
tanklad	-	1
vabaõhu rajatis - kõlakoda	-	1

Kavandatud elamute krundid on vahemikus 0,2-0,3 ha, max täiseehitusprotsendiga 17-20%, max korruselisus- 2

Kavandatud äri- ja teenindusettevõtete krundid on vahemikus 0,12-0,48 ha, keskmise max täiseehitusprotsendiga 25%, max korruselisus-3

Kavandatud tootmisettevõtete ja ladude krundid on väga erinevad- 0,21-1,60 ha, keskmine täiseehitusprotsent- 50%, hoonete kõrgus oleneb tootmise spetsiifikast, kuid mitte peks olema üle kahe korruse

Kavandatud vabaõhurajatise s. o kõlakoda krunt on 0,42 ha , lava suurus võiks olla arvestatud ca 200 lauljale , pingid võiksid olla teisaldatavad

Kavandatud tankla krunt on 0,56 ha, max täiseehitusprotsent on 20%, hoone on ühekordne

Kavandatud tehnorajatiste krundid on 0,10 ja 0,38 ha, arvestatud on kaitse- ja ohutsoonidega