



SAAREMAA, MUSTJALA VALD, LIIKÜLA KÜLA
LIIKÜLA PIIRIVALVEKORDONI KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitektuuribüroo juhataja: Indrek Puusepp

Arhitekt: Kätlin Mänd

Tellija: Mustjala Vallavalitsus
Huvitatud isik: AS Renewo
Türi tn 7
Heiki Eichhorn
heiki@renewo.ee

Töö nr. 08.05. 2010

Köite koosseis

1. Menetlusdokumendid

2. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Lähtematerjalid
3. Detailplaneerimise projekti koostamiseks tehtud uuringud
4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
5. Olemasolev olukord
6. Kontaktvõõndi analüüs
7. Planeerimislahendus
 - 7.1 Üldosa
 - 7.2 Ehitusõigus ja hoonestustingimused
 - 7.3 Arhitektuurinõuded
 - 7.4 Detailplaneeringus kavandatud ehitusõiguse põhjendus
 - 7.5 Hoonestustihedus
8. Liiklus ja parkimine
9. Heakord ja keskkonnakaitse
 - 9.1 Maakasutus
 - 9.2 Haljastus
 - 9.3 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 9.4 Jäätmete käitlus
 - 9.5 Soojavarustus, õhu ja mürasaaste
10. Servituudid
11. Tuleohutus
12. Vertikaalplaneerimine
13. Tehnovõrgud
 - 13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 13.2 Küte
 - 13.3 Elektrivarustus
 - 13.4 Sidevarustus
14. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks
 - 14.1 Kuritegevuse ennetamine
 - 14.2 Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks
15. Planeeritava ala näitajad

6. Joonised

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. Situatsiooni skeem | GP-1 |
| 2. Tugiplaani | DP-1 |
| 3. Detailplaneeringu põhijoonis | DP-2 |

SELETUSKIRI

Saare maakond Mustjala vald Liiküla küla Liiküla Piirivalve kordoni detailplaneering.

Käesolev Liiküla Piirivalvekordoni kinnistu detailplaneering on koostatud Mustjala Vallavalitsuse tellimisel vastavalt kinnistu omaniku AS Renewo, keda esindab Heiki Eichhorn, detailplaneeringu algatamise taotluse alusel.

1. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED

- aktsiaselts Renewo algatamise taotlus 12. 11. 2008
- Mustjala Vallavolikogu otsus (19.12.2008 /nr 55)

Liiküla küla Liiküla Piirivalvekordoni detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

2. LÄHTEMATERJALID

- Koostamisel oleva Mustjala valla üldplaneering
- Planeerimisseadus
- Mustjala valla ehitusmäärus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Hea ehitustava
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused
Eesti Energia Aktsiaselts
Elion Ettevõtted Aktsiaselts

3. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

1. Topo-geodeetiline alusplaan – Osaühing Hadwest t-08-132 18.06. 2008

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus endisele Liiküla Piirivalve kordoni territooriumile pansionaat/hooldekodu ehitamiseks.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Saaremaal, Mustjala vallas, Liiküla külas endisel Liiküla Piirivalvekordoni territooriumil.

Juurdepääs planeeritavale alale on Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt

Planeeritava ala suurus on 4,79 ha. Planeeritav ala hõlmab ühte kinnistut.

- Liiküla Piirivalvekordoni 48301:006:0181 suurusega 4,79 ha sihtotstarbega riigikaitsemaa. Kinnistu omanikuks on AS Renewo

Liiküla piirivalvekordoni kinnistul paiknevad kasarmu, ladu, saun, katlamaja, kaks kütuse

hoidlat, laut, garaaž, koertehoone, pumbamaja, võõrastemaja, juurviljahoidla, vaatetorn, kaks elamut.

Kinnistu asub osaliselt Läänemere ranna 200m laiusel ehituskeeluvööndil.

Kinnistul paikneb palju kõrghaljastust

6.KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Kehtiv üldplaneering planeeritaval alal puudub.

- Piirkonnale on iseloomulik hajaasustus. Kinnistute sihttarbed on elamumaa ja maatulundusmaa. Piirkond on metsarohke.
- Piirkond on varustatud ühistranspordiga, mööda Orissaare-Mustjala-Leisi maanteed sõidab buss. Kuigi bussiliiklus planeeritava ala lähipiirkonnas on hõre. Vallavalitsus koos valla keskusega asub ca 18 km kaugusel.
- Planeeritaval alal on olemas elektriühendus. Vesi saadakse puurkaevust. Tsentraalne kanalisatsioon planeeritaval alal puudub.
- Piirkonnale on iseloomulikud üksikud eluhooned.
- Piirkonnale on iseloomulik lahtine hoonestuslaad.
- Lähihoonestus on valdavalt 1-2 korruseline.
- Muinsuskaitse- ja looduskaitseobjekte planeeringualal ei ole.
- Koostatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud planeeringuala kontaktvööndisse jäävate maa-alade kohta.

Naabruses koostatakse Oravasaba ja Kõue-Mari kinnistute detailplaneeringut. Nimetatud detailplaneeringuga on kavandatud kummalegi krundile üks üksikelamu.

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Üldosa

Planeerimislahenduse koostamise aluseks on Mustjala Vallavolikogu otsus 19.detsember 2008 nr 55.

Olemasoleva Liiküla kordoni (48301:006:0181) piire ei muudeta.

Planeeritav hoonestus on kavandatud peamiselt olemasolevate hoonete ehitusaladele.

Juurdepäas planeeritavale alale on Orissaare – Leisi – Mustjala maanteelt. Krundi planeeritud sihtstarve jääb ärimaa 80 % ning sotsiaalmaa 20%.

7.2 Ehitusõigus ja hoonestustingimused

Planeeritav krunt on kavandatud suurusega 47864 m² (48301:006:0181), sihtotstarbega ärimaa ja sotsiaalmaa.

- Krundi maksimaalne ehitusalune pind võib olla 4000 m².
- Krundile võib rajada kuni viis eraldiseisvat hoonet.
- Hoonestus võib olla kuni kahe maa-pealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega, Hoone maksimaalne kõrgus võib olla kuni 9 m
- Maksimaalset suletud brutopinda võib rajada maapeale kuni 6000 m², maaalust suletud brutopinda võib rajada kuni 2000 m

7.3 Arhitektuurinõuded

Pos. 2

Hoonestuslaad	Lahtine
Viimistlusmaterjalid	Kivi, puit, metall, klaas, keelatud plastvooder ja imiteerivad materjalid
Hoonete arv krundil	5
Katusekalle	0-45°
Korruselisus	2
Piirded	h- 1,4 m

Piirdeid võib rajada olemasoleva hoonestuse ümber, samuti maantee äärde. Rajada võib piirkonnale iseloomulikke kiviaedu, puutaradest rõht-, latt-, ja roigasaedu, Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirete tüüpe. Värvivalik nii piiretel kui ka hoonetel peab olema tagasihoidlik, kasutada naturaalseid toone.

Hooned tuleb projekteerida suuruselt, asetusest, materjalide ja detailide poolest kooskõlas lähiümbruse ehitistega keskkonda harmooniliselt sobivana ja ilma liigsete kontrastideta.

8. LIIKLUS JA PARKIMINE

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale on Orissaare-Mustajala-Leisi maanteelt. Detailplaneeringus on kavandatud sõiduteed ja kõnniteed planeeritud hooneteni. Teede parameetrite kavandamisel oli aluseks Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Detailplaneeringuga on planeeritava pansionaadi juurde kavandatud 47 parkimiskohta. Arvestades planeeritud brutopinda 6000 m², teeb see 128 m² kohta ühe parkimiskoha. Planeeritud teekatendid kavandada vett läbilaskvatena (näit murukivi või karg)

9. HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

9.1 Maakasutus

Detailplaneeringus kavandatud maa sihtotstarbeks on ärimaa 80 % ulatuses ja sotsiaalmaa 20% ulatuses.

9.2 Haljastus

Planeeritaval alal on palju haljastust. 200 m ulatuses jääb planeeritavale alale ka vahetult rannaga piirnev kaitsemets.

Planeeringus on ette nähtud säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestusalade ja teede koridoride määramisel on olemasolevat haljastust arvestatud.

Täpsustatud haljastuse lahenduse ettepanek planeeritud kinnistutel tehakse edasise projekteerimise käigus arvestades arhitektuurset lahendust. Edasisel kruntide haljastamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Likvideeritavat haljastust on planeeritaval alal minimaalselt. Krundil tuleb kavandada hooldus ja puhastusraie. Minimaalselt likvideeritakse haljastust imbväljaku osas.

9.3 Veevarustus ja kanalisatsioon:

Planeeritaval alal vahetus läheduses tsentraalne kanalisatsioon ja veevarustus puudub. Puhta vee vajadus lahendatakse olemasolevate puurkaevude baasil. Kui olemasolev puurkaev ei taga piisavas koguses vett, tuleb kaev olemasolevas kohas rekonstrueerida. Olemasoleva puurkaevu võimsus ja vee kvaliteet täpsustatakse.

Sadeveed immutatakse pinnases. Planeeringuga on kavandatud parkimine vähem kui 50 autole. Parkla osas kaalutakse õlipüüduri vajalikkust.
Heitvesi immutatakse täisbioloogilise puhastuse läbinud imbväljakutel.
Vee kasutamiseks tuleb taotleda veeerikasutusluba Keskkonnaametist.

9.4 Jäätmete käitlus:

Ehituse käigus rajatakse betoonalus prügikonteineritele, kuhu kogutakse hoonete ekspluateerimisel kogunevad olmejäätmed. Prügi ladustamine toimub Kudjape prügilasse, prügivedu korraldavad selleks spetsialiseerunud firmad lepingute alusel.

9.5 Soojavarustus, õhu ja mürasaaste:

Planeeritavale kinnistule rajatavate hoonete kütmine on lahendatakse võimalusel maakütteil.

Uute ärihoonete rajamisega ei kaasne piirkonda olulist täiendavat õhu-ega mürasaastet.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Vastavalt teeseadus §-le 13 lg (2) on kõikide riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme rajaga sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50 meetrit. Tee kaitsevöönd on ette nähtud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Riigimaateel 21129 Orissaare-Leisi-mustjala on sanitaarkaitsevöönd 60m sõidutee servast. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) maanteeliiklusest põhjustatud müra- ja õhusaaste võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Maanteeamet ei võta kohustusi saastetaseme tagamiseks planeeritaval alal.

Järelevalvet Teeseaduse tingimuste täitmise üle planeeritaval alal riigimaanteede teekaitsevööndiga kattuvastsoonis teostab Lääne-Regionaalne Maanteeamet sama seadusega kehtestatud korras.

Kinnistu omanikud on kohustatud järgima „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõudeid“ (RTL 2003,100, 1511)

Arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust riigimaanteel (Põhiseadus § 32)

10. SERVITUUDID

Planeeritavale Liiküla piirivalvekordoni kinnistule on ette nähtud servituudi vajadus madalpinge kaablile laiusega 2m ehk 1m kummalegi poole kaabli teljest Oravasaba (48301:006:0281) ja Kõue Mari (48301:006:0284) kinnistute kasuks.

11. TULEOHUTUS

Rajatavad hooned võivad kuuluda minimaalselt tulepüsivusklassi TP1. Tuletõrje vesi saadakse planeeritud tuletõrje veevõtu mahutitest.

Projekteerimise aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 2004 a.

Planeeritud väline tulekustutusvesi on 15 l/sek. Nii välimine kui sisemine tulekustutusvesi võetakse tuletõrjemahutitest arvestusliku mahuga 175 m³.

Arvestuslik välimine tulekustutusvesi on 15 l/sek kolme tunni jooksul ning sisemine tulekustutusvesi 1 joga 2,5 l/sek ühe tunni jooksul.

Sisemise tuletõrje vee saamiseks tuleb paigaldada veemahuti kõrvale plastist kahe pumbaga pumbašahid, üks pumpadest reservis.

Tuletõrjepumpade toiteks on näha teise toiteallikana ette tiiselgeneraator.

Pansionaadi kasutusviis III, perspektiivse majutushoone kasutusviis on II.

12. VERTIKAALPLANEERIMINE

Sademevesi immutatakse pinnases.

Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustada ehitusprojektide koostamise käigus.

13. TEHNOVÕRGUD

13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vesi saadakse olemasolevast puurkaevust, mis vajadusel rekonstrueeritakse.

Sademevesi immutatakse pinnases. Parklates kasutada vett läbilaskvaid katendeid.

Olmekanalisatsiooni osas tehakse detailplaneeringuga ettepanek rajada

täisbioloogilise puhastuse läbinud veele imbväljak. Esialgne arvestuslik veekogus on 9,6m³ ööpäevas.

Veekulu on arvestatud maksimaalselt 80 inimese kohta. Normide järgi (ET 1001-1193, kinnitatud Keskkonnaministeeriumi poolt 28.september 1993 a määrusega Nr 24 p.8) on veekulu 120 l/öp. Arvestatud on üldiste duššidega. Numbritubades on wc ja kraanikauss..

Imbväljak on võimalik planeerida hoonestusaladest 50m kaugusele hoonestusala ja mere vahele. Immutusväljaku immutuskõrgus (killustik) määratakse pärast geoloogilisi uuringuid, kui on määratud maksimaalne pinnaveeseis. Teades maksimaalset pinnaseveetaset paigaldatakse immutuskõrgus 1,2 m kõrgusele pinnaseveetasemest. Immutusintensiivsus 10 000 l/öp on 30-60 l/m² d. Immutusväljaku suuruseks on arvestatud ca 40 l/m² d. $10\ 000 / 40 = 250\ m^2$ (näit 2x125 m²)

13.2 Küte

Planeeritud hoonete kütmine lahendatakse võimalusel maaküttega

13.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Enegrid Aktsiaseltsi tehnilistele tingimustele.

13.4 Sidevarustus

Sidelahendus täpsustatakse vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi tehnilistele tingimustele

14. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

14.1 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on valitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine soovitude hulgast.

- Projekteeritavate hoonete esimestele korrustele paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid
- Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisisiselt;
- Paigaldada projekteeritavatele ja olemasolevatele säilitatavatele hoonetele liikumisanduriga prožektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
- Aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonetele

- turvafirma signaalsireen;
• Videovalve rakendamine, valve ja signalisatsiooni süsteemid

14.2 Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldaja tehnilised tingimused ning lahendus tuleb võrguvaldajaga kooskõlastada.

15. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	4,7ha
Planeeritud kruntide sihtotstarve ja suurus:	
Ärimaa	38291m ²
Sotsiaalmaa	9573 m ²
Planeeritud parkimiskohtade arv	47
Suletud brutopindade bilanss	6000/ -2000 m ²
Kruntide näitajad on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel	DP-2

Arhitekt: Kätlin Mänd

