

TELLIJA: MUHU VALLAVALITSUS

T – 1863

A – 341

SAAREMAA, MUHU VALD, LIIVA KÜLA

HARIDUSE KINNISTU

DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist
(kutsetunnistus nr 109260)

K. Keel

Projekteerija

S. Kolk

KURESSAARE
2017



KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusedokumentid

1. Muhu Vallavolikogu 20.02.2013 otsus nr 154 Liiva küla Hariduse katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
2. Muhu Vallavalitsuse 02.03.2016 korraldus nr 47 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine.
3. Muhu Vallavolikogu 16.09.2016 otsus nr 163 Liiva küla Hariduse katastriüksuse detailplaneeringuala laiendamine.

2. Seletuskiri

| | |
|--|-----------|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD | 5 |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused..... | 5 |
| 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid | 5 |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:..... | 5 |
| 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK | 5 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS..... | 6 |
| 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus: | 6 |
| 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:..... | 7 |
| 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus: | 13 |
| 3.4. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule..... | 14 |
| 3.5. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus..... | 15 |
| 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU..... | 16 |
| 4.1. Krundijaotus ja maakasutus: | 16 |
| 4.2. Planeeritud ehitusõigus: | 17 |
| 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele..... | 18 |
| 4.4. Krundile pääs ja parkimine..... | 18 |
| 4.5. Haljastus ja heakord | 19 |
| 4.6. Avalik ruum | 19 |
| 4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused | 19 |
| 4.8. Keskkonnakaitse | 19 |
| 4.9. Energiatõhusus | 20 |
| 4.10. Piirkonna turvalisus..... | 20 |
| 4.11. Tuleohutusnõuded..... | 20 |
| 4.12. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused | 21 |
| 4.13. Planeeringu elluviimine | 21 |
| 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS | 22 |
| 5.1. Elektrivarustus..... | 22 |
| 5.2. Sidevarustus | 22 |
| 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon | 22 |
| 5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž..... | 22 |
| 5.5. Soojavarustus | 22 |

3. Joonised

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem. | DP-1 |
| 2. Tugiplaan. | DP-2 |
| 3. Planeeringu lahendus. | DP-3 |

4. Kooskõlastused

5. Lisad

1. Geodeetilise alusplaani koostamisel kasutatud materjalid
2. Hariduse maaüksuse geodeetiline alusplaan koos tehnotrassidega
3. Hariduse kinnistu muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule, Koppel Koppel Arhitektid OÜ, töö nr 1319

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Muhu Vallavolikogu 20.02.2013 otsus nr 154 Liiva küla Hariduse katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Muhu Vallavalitsuse 02.03.2016 korraldus nr 47 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine
- Muhu Vallavolikogu 16.09.2016 otsus nr 163 Liiva küla Hariduse katastriüksuse detailplaneeringuala laiendamine.

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuanded“
- Muhu valla üldplaneering aastani 2017
- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“
- Hariduse kinnistu muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule, Koppel Koppel Arhitektid OÜ, töö nr 1319
- Muhu pastoraadi park maastikukujunduse põhiprojekt ja Muhu pastoraadi park ja Muhu kirikuaed hoolduskava, Koppel Koppel Arhitektid OÜ, töö nr 1517.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan on koostatud erinevatest geoalustest ning teostusjoonistest, vt lisa 1. Geodeetilise alusplaani põhiaandmed: Gromaticus OÜ, töö nr GA-0406; Jüri Koppel Maamöödutööd, töö nr G4/2015; M. Lember 17.10.2013 Hariduse geoalus.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on Hariduse kinnistu arengu terviklahenduse väljatöötamine õppe-, spordi-, virgestus- ja puhkealana.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala hõlmab **Hariduse** katastriüksust, katastritunnusega 47801:004:0597, pindalaga 58262 m², osaliselt **Kiriku** katastriüksust, katastritunnusega 47801:004:0563, pindalaga 7,22 ha ja **Tuha** katastriüksust, katastritunnusega 47801:001:0624, pindalaga 2988 m². Detailplaneeringu kogupindala on ca 6,13 ha.

Maa-ala paikneb Muhu saare keskses Liiva külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

põhjast ja kirdest:

- Liiva külatee (katastritunnus 47801:004:0583) 100% transpordimaa;
- Kiriku (katastritunnus 47801:004:0562) 70% maatulundumaa, 30% ühiskondlike ehitiste maa;

läänest:

- Sarapiku (katastritunnus 47801:004:0131) 100% elamumaa;
- Tooma-Aadu (katastritunnus 47801:004:0313) 100% maatulundusmaa;

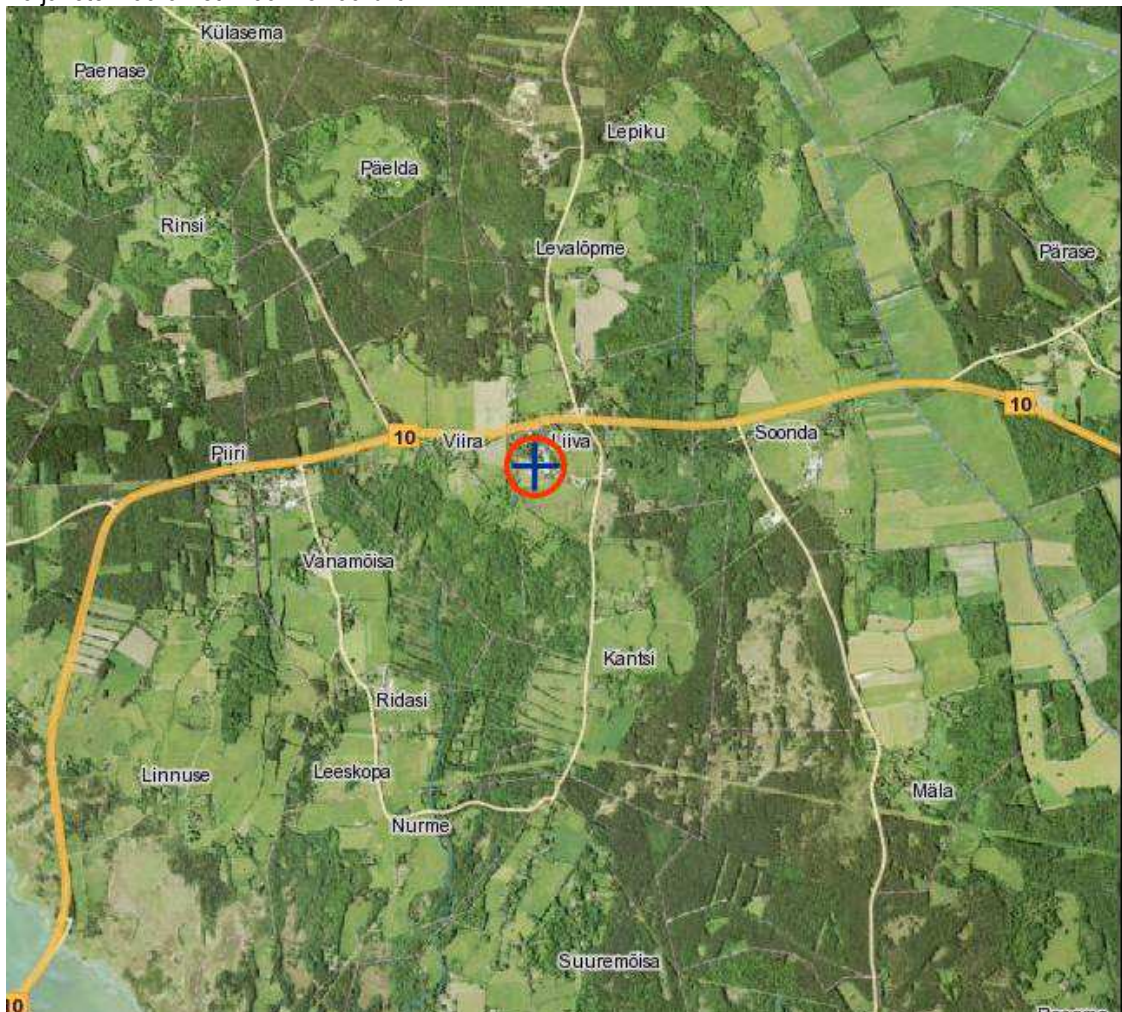
lõunast:

- Kiriku (katastritunnus 47801:004:0563) 100% maatulundusmaa;

idast:

- Pihlaka (katastritunnus 47801:004:0005) 100% elamumaa;
- Kiriku (katastritunnus 47801:004:0564) 100% maatulundumaa.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritav ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega **Hariduse** maaüksus on hoonestatud. Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel Muhu kultuuri- ja vabaajakeskus (kasutusel põhiliselt spordihalli ja noortekeskusena), ehitisealuse pinnaga 1151,2 m² ja lastepäevakodu, ehitisealuse pinnaga 1748 m². Maaüksusel on veel lisaks ehitisregistrisse kandmata koolimaja (ehitisealuse pindalaga 1947 m²) ja katlamaja (ehitisealuse pindalaga 163 m²) ning spordiväljak erinevate rajatistega ja kaitsealune Liiva park (KLO1200140) ehk Muhu pastoraadi park.

Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:

Looduslik rohumaad 29806 m², õuemaa 14519 m² ja muu maa 13937 m².

Maa-alale pääseb riigi põhimaanteelt nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare ning seejärel asfalteeritud kohalikult teelt nr 4780007 Liiva külatee.

Vaade lasteaia parklast:



Hariduse kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Kinnistul paikneb **elektripaigaldise kaitsevöönd**. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 lg 3 kohaselt on maakaabelliini kaitsevöönd piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Kinnistul paikneb **elektripaigaldise kaitsevöönd**. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 lg 1 kohaselt on õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.
- Kinnistul paikneb osaliselt **veehaarde sanitaarkaitseala**- 50 m Liiva puurkaevpumpla, katastritunnus 47801:001:0477, kinnistu puurkaevust.
- Kinnistul paikneb **kinnismälestise kaitsevöönd**- Muhu kiriku ümbrus, pastoraadi hooned ja park.
- Kinnistu paikneb osaliselt **riigikaitsealuse ehitise piiranguvööndis**.
- Kinnistul paikneb **sideehitise kaitsevöönd**- 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.
- Kinnistul paikneb **kaitseala piiranguvöönd**- Liiva park (KLO1200140).

Osaliselt planeeritaval alal asuv maatulundusmaa sihtotstarbega **Kiriku** maaüksus on hoonestamata. Planeeringuga on hõlmatud Kiriku maaüksuse põhjaosa (ca 1,1 ha ulatuses).

Maaüksusel on järgmine kõlvikuline koosseis:
Looduslik rohumaa 7,22 ha, metsamaa 0,18 ha ja muu maa 0,13 ha.
Maa-alale pääseb kohalikult teelt nr 4780007 Liiva külatee.

Kiriku maaüksusel on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Maaüksusel paikneb **elektripaigaldise kaitsevöönd**. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 §10 lg 3 kohaselt on maakaabelliini kaitsevöönd piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Maaüksusel paikneb **elektripaigaldise kaitsevöönd**. Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 lg 1 kohaselt on õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 20 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Vaade planeeritavale Kiriku kinnistu põhjaosale:



Planeeritav transpordimaa sihtotstarbega **Tuha** maaüksus on hoonestamata.

Maaüksusel on järgmine kõlvikuline koosseis:
Looduslik rohumaa 1516 m² ja muu maa 1472 m².
Maa-alale pääseb kohalikult teelt nr 4780007 Liiva külatee.

Tuha maaüksusel on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Maaüksusel paikneb osaliselt **veehaarde sanitaarkaitseala**- 50 m Liiva puurkaevpump, katastritunnus 47801:001:0477, kinnistu puurkaevust.
- Maaüksusel paikneb **sideehitise kaitsevöönd**- 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetri vaheliste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast.

Vaade planeeritavale Tuha kinnistule:



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Planeeringuala paikneb Muhu saare keskuses Liiva külas, kus asuvad Muhu kirik, lasteaed, põhikool, vallamaja, noortekeskus ning spordihoone koos spordiväljakuga ja katlamaja. Lasteaia ruumid on osaliselt kasutusel valla kontoriruumide, raamatukogu ning käsitööttevõtte töötoana. Ala lähiümbruses on ka Muhu pastoraadi hooned, korterelamud ning eramud. Nimetatud alast lõuna pool asuv Kiriku maaüksus on pea kogu ulatuses kasutusel heina- ja põllumaana. Planeeringuala reljeef on languga põhjast lõunasse (maksimaalse kõrguste vahega ca 3,9 m), spordiväljaku ulatuses valdavalt tasane. Spordihoone ümbruses kõrghaljastus puudub. Spordiväljak on pargist ja läänes asuvatest kinnistutest eraldatud kiviaiaga. Lasteaia õueala on piiratud võrkaiaiga. Lasteaiast kagus paikneb tuletõrje veehoidla.

Koolimaja, lasteaed ning spordihoone-noortekeskus on heas seisukorras ning igapäevases kasutuses. Koolimaja parkimine toimub kirikuesisel parkimisplatsil, mida kasutavad ka kiriku külastajad, ning koolimaja otsas asuvas asfaltkattega väikeses parklas. Lasteaia ja spordihoone ning noortekeskuse parkimine toimub hoonetevahelisele alale rajatud asfaltkattega parklas. Parkimiskohtade vajadus on avalike ürituste ajal suurem olemasolevate kohtade arvust. Katlamaja parkimine toimub selle kõrval asuval platsil.

Peamiselt Muhu Põhikooli ja lasteaia poolt kasutataval spordiväljakul on olemasolevalt murukattega jalgpalliväljak, asfalteeritud korvpalliplats, kaks kaugushüppekasti, liivakattega võrkpalliplats ning kuulitõukeplats. Spordiväljak on igapäevases kasutuses ning vajab uuendamist ja täiendamist. Pargi äärde on paigaldatud välijõusaali seadmed ning ronimispuu ja vanadest rehvidest ronimistrada. Spordihoonest koolimajani on rajatud valgustatud kõnnitee.

Vaade pargiteele ja koolimajale:



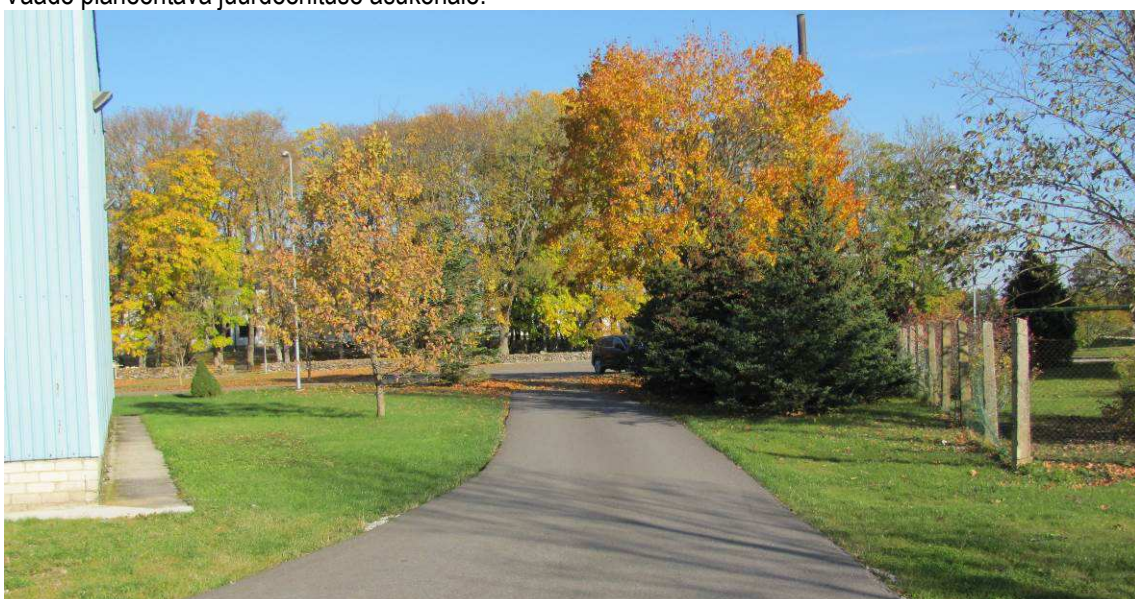
Vaade koolimajale kiriku parklast:



Olemasolev spordihoone:



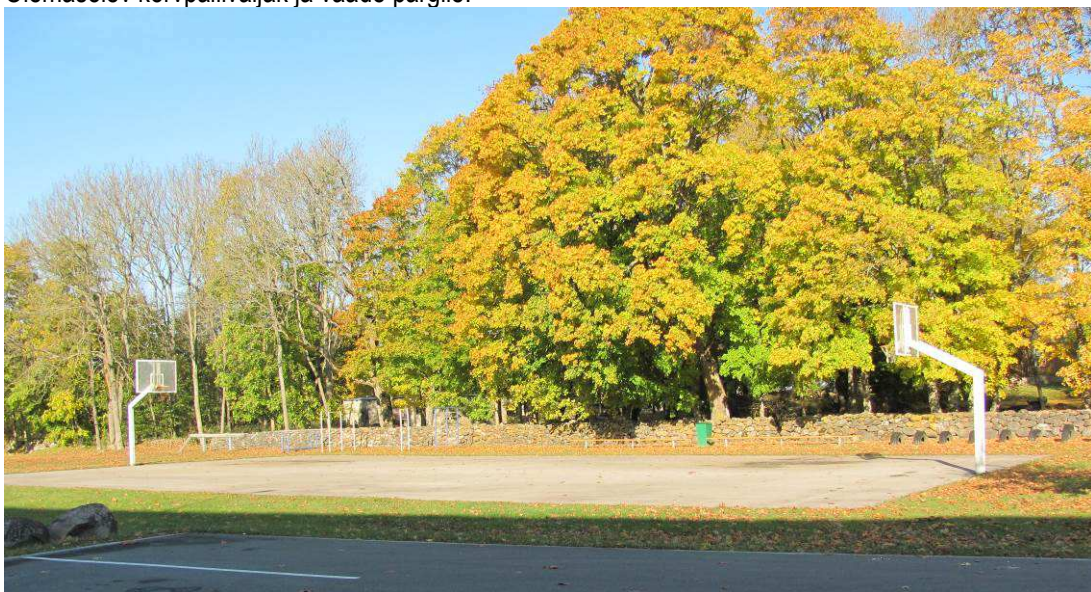
Vaade planeeritava juurdeehituse asukohale:



Vaade planeeritavale staadionalale:



Olemasolev korvpalliväljak ja vaade pargile:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Muhu valla üldplaneering, kehtestatud Muhu Vallavolikogu 17.10.2008 määrusega nr 29.

Väljavõte üldplaneeringust:



LEGEND

- Külapäär
- Persp. kergliiklustee
- - - - - Persp. mustkatttega tee
- Maantee sanitaarkaitsevöönd
- ▨ Väärtuslikud metsad
- ▨ Väärtuslikud põllumaad
- ▭ Väärtuslikud maastikud
- Tehniline infrastruktuur**
- Olemasolev trafo
- Persp. trafo
- Persp. elektriliin
- ▨ Reoveekogumisala
- ▨ Kopteriväljaku takistuste piirangupind

Kultuurimälestised

- Ajaloo- ja arhitektuurimälestis
- Arheoloogiamälestis
- Ajaloomälestis
- Arhitektuurimälestis
- ▭ Kultuurimälestise piiranguvöönd

Looduskaitse

- Kaitsealused üksikobjektid (rändrahn; üksik puu)
- ▭ Kaitseala, kaitsealune park
- * ▭ Kaitsealuse või väärtusliku liigi elu- või kasvukoht

Inventeeritud loodusalad

- ▨ Pärandkooslus

Maakasutuse juhtfunktsioonid

- ▨ Elamumaa
- ▨ Korteralamu maa
- ▨ Üldkasutatava hoone maa
- ▨ Ärimaa
- ▨ Tootismaa
- ▨ Tehnoehitise maa
- ▨ Puhke- ja virgestusmaa
- ▨ Lennuväljamaa
- ▨ Reserveeritud maakasutus
- ▨ Detailplaneeringu kohustusega ala

Ettepanekud

- ▨ Ettepanek maa munitsipaalomandisse taotlemiseks

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav Hariduse kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Vastavalt üldplaneeringule on Hariduse kinnistu osaliselt reserveeritud üldkasutatavate hoonete maana, osaliselt puhke- ja virgestusmaana ning osaliselt tehnoehitise maana.

Puhke- ja virgestusmaade arendamine toimub järgmiste maakasutus- ja ehitustingimuste alusel:

- Maa-alade arendamise põhieesmärk on inimestele puhkuse võimaldamine.
- Kui tegemist on eramaaga, toimub puhke- ja virgestusmaa arendamine maaomaniku ja vallavalitsuse vahelisel kokkuleppel. Soovitav on puhke- ja virgestusmaade arendamisse kaasata külaseltsi vm mittetulundusühinguid.
- Alade kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus ja teavitab sellest alal viibijaid (viidad, tahvlid).
- Puhke- ja virgestusmaade terviklikuks väljaarendamiseks on soovitatav koostada (haljastus)projekt ja/või tööjoonised, millega lahendatakse maa-ala haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad, varjualused jmt), liikumisteed, välikäimlad, parkimine jm vajalik.
- Korraldada tuleb parkimine ja kergliikluse juurdepääs puhke- ja virgestusmaadele.

Lähtuvalt eeltoodust on tegemist üldplaneeringule vastava detailplaneeringuga.

3.4. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule

Planeeritav Hariduse kinnistu asub suures osas Muhu pastoraadi mälestiste ühises kaitsevööndis. Kaitsevööndi moodustavad planeeritava ala osas Muhu pastoraadi park (reg nr 21010), Muhu pastoraadi piirdemüür (reg nr 21011), Muhu pastoraadi peahoone (21009), Muhu pastoraadi tall (21013) ja Muhu pastoraadi ait (21012).

Hariduse kinnistu muinsuskaitse eritingimustest detailplaneeringuks (vt lisa 1) tulenevad järgmised nõuded:

- Ehituskeeluvööndina käsitleda ajaloolise pargiala lõunapoolsest kiviaiast kuni spordihoone peafassaadini (põhjafassaad) jäävat ala (puhvertsooni), kuhu ei või rajada domineerivaid rajatisi, hooned ja kõrghaljastust. Puhvertsoon välistab visuaalselt esilekündivad kõrgemad spordirajatised, kuid ei välista kahemõõtmelisi vaid maapinnale (murukattele) märgitud spordirajatisi ja pargiga harmoneeruvat inventari.
- Pargi kiviaia äärest, mis on ka ise eraldi mälestis, tuleb likvideerida või eemale viia seal praegu asetsevad rauast ronimisredelid, vanadest autokummidest hüpperõngad jm kultuuriväärtuslikku pargiala visuaalselt risustavad rajatised. Kiviaia äärde on lubatud paigutada vaid sama stiilikäsitlusega pingid ja prügikastid, millised nähakse edaspidi ette ka pastoraadi parki.
- Katlamaja kagunurgast lõuna suunas rajada kõrge piire, mis varjab tehnoeadmed, prügikastid ja katlamaja korstna sokli ja rauast kontraforsid. Piire võib olla kaasaegne tihe puidust plank või betoonist müür koos põõsastega.
- Väljaspool ajaloolist pastoraadi pargi osa teekatenditele nõudeid ei esitata. Soovitav on pargivälised teekatendid rajada kogu Hariduse kinnistu ulatuses võimalikult ühtselt.
- Pargialalt vajadusel läbiviidavad trassid (valgustusvool) kaevata pinnasesse puude juuri kahjustamata. Puujuurte lähistel kaevata kaablikraavid vajadusel käsitsi ja/või kinnisel meetodil. Läbi ajaloolise pargiala ei ole lubatud õhukaableid rajada. Pastoraadi parki ei ole lubatud kujundusvalgustada, piisab, kui on valgustatud keskaegne Muhu Katariina kirik. Parki läbiva olemasoleva jalgtee valgustid tuleb asendada ajaloolisse parki sobilikumate valgustitega.
- Pargiosasse planeeritavad mänguatraksioonid peavad olema pargialasse sobilikud ja võimalikult tagasihoidliku värvigammaga. Mänguatraksioonide turvaalad paigutada selliselt, et need sobinduksid pargi kompositsiooniga ning ei kahjustaks kõrghaljastust.
- Pargi haljastus on säilitada täies mahus, ette on nähtud rajada pargile põõsarinne. Piirded säilitada, äraveetud kiviaiad taastada vanadele taldmikele, valesi laotud kiviaiad laduda tagasi oma algele tallale Saaremaale tüüpilise kiviaia valemiga.
- Pastoraadi parkla nõukogudeaegne betoonpostiga valgusti tuleks pikemas perspektiivis samuti välja vahetada kahe või kolme madalama laterna tüüpi valgusti vastu, mis annavad spektrilt kollakat valgust.

- Tehnorajatised tuleb koondada kohtadesse, kus need visuaalselt kõige vähem ajaloolist pargiala segaksid.

Nõuded spordihoone juurdeehitusele:

- Spordihoone juurdeehitus peab harmoneeruma olemasoleva spordihoone sümmeetrilise tsentraalhoone tüüpi hoonemahuga, ehitusjoon ei tohi tulla põhja poole olemasolevast fassaadijoonest.
- Viimistlusmaterjalidele nõudeid ei esitata. Soovitavalt kasutada naturaalseid materjale. Spordihoone juurdeehituse värvitoon on sobilik valida tumedam ja tagasihoidlikum.
- Juurdeehitus rajada lamekatusega sarnaselt olemasolevale lahendusele, kõrgus kavandada spordihoonega sama.
- Krundi täisehituse protsent kavandada maksimaalselt 15%.

3.5. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

Käesoleva planeeringuga antakse Muhu kooli, lasteaia, spordihoone ja noortekeskuse ümbruse kui Muhu saare keskuse terviklahendus avaliku õppe-, spordi-, virgestus- ja puhkealana. Eesmärgiks on muuta ala atraktiivseks ja mitmekesiseks õppetegevuste läbiviimise ning vabaaja veetmise kohaks kohalikele elanikele ja külastajatele. Planeeringuga kavandatakse terviklik staadioni ala koos erinevate spordiväljakute ja -rajatistega, spordihalli juurdeehitust ning parki lava ja laste mänguväljaku rajamist.

4.1. Krundijaotus ja maakasutus:

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud kinnistuid ei krundita ning sihtotstarvet ei muudeta. Käesoleva planeeringu koostamise ajal maa-ala kruntimist esialgselt ei kavandatud. Planeeringu menetlemise ajal nähti tulevikus võimalikku vajadust maa-ala kruntimiseks, mis vajab eri osapoolte omavahelisi kokkuleppeid. Seega võimaldab antud planeering edaspidi põhjendatud vajadusel maa-ala kruntida, aga ei luba muuta detailplaneeringuga ettenähtud maakasutust.

Planeeringu järgselt jäävad kehtima olemasolevad kinnistupiirid:

| Pos | Lähiaadress | Planeeringu järgne pindala, m ² | Maa planeeritav kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa | Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve |
|-----|-------------|--|---|---|
| 1 | Hariduse | 58262 | Teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa-AH-49% Spordihoone- ja kompleksimaa-AS-3% Spordirajatise maa-PS-38% Kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa-PK-10% | Ühiskondlike ehitiste maa-Üh-016-100% |
| 2 | Kiriku | 72200 | Looduslik haljasmaa-HL-100% | Maatulundusmaa-M-011-100% |
| 3 | Tuha | 2988 | Tee ja tänava maa-LT-100% | Transpordimaa-L-007-100% |

Maatulundusmaa (M-011) – põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.

Ühiskondlike ehitiste maa (Üh-016) – kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sh:

- riigi ja kohaliku omavalitsuse ametiasutuste (välja arvatud käesoleva määruse § 6 punktis 7 nimetatud ehitised) büroo- ja administratiivhoonete maa;
- välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa;
- äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa;
- muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa;
- loomaaia ja botaanikaia maa.

Transpordimaa (L-007) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh:

- teemaa;
- äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
- raudteemaa;
- lennuliiklusmaa;
- navigatsiooniseadmete maa;
- köistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi poolest sarnane tee või muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Planeeritava alal on määratud hoonestusalad võimaliku täiendava hoonestuse jaoks lubatud ehitisealuse pindala ulatuses. Olemasoleva spordihalli lasteaiapoolsele küljele kavandatakse juurdeehitus- ujuula. Katlamaja kõrvale on määratud täiendav hoonestusala võimaliku juurdeehituse tarbeks.

Planeeritud ehitusõigus Hariduse kinnistul:

| | |
|---|---|
| Krundi kasutamise otstarve | Ühiskondlike ehitiste maa-100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 7 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 8739 m² (täisehitus 15%) |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | ujulal 2 korrust, maksimaalselt 9,8 m maapinnast, abihoonel 6,5 m maapinnast |

4.2.1. Planeeritavad spordiväljakud

Käesoleva planeeringuga kavandatakse spordihoone ümbrusesse olemasoleva jalgpalliväljaku kohale staadion koos jalgpalliväljaku, sprindiraja, teivashüppe, kõrgushüppe, kettaheite ja odaviske sektoriga. Olemasolevad kaugushüppekastid, korvpalliväljak, kuulitõukesektor, võrkpalliplats ning väljõusaal säilitatakse. Väljõusaali juurde on kavandatud võimlemislinnak. Võimlemislinnaku seadmete täpne asukoht määratakse staadioni ja spordiväljakute projekteerimise käigus. Kuulitõuke sektorite juurde rajatakse petanki väljak. Lisaks on planeeritud rajada suusarada ning disc-golfi ala.

Staadion

Staadion on kavandatud olemasoleva jalgpalliväljaku asemele. Staadionil on ca 333,3 m ringrada ja 100 m sprindirada. Jooksurada on kavandatud tartaankattega. Staadioni keskosas paikneb murukattega jalgpalliväljak mõõtmetega 45x90 m. Staadionile on planeeritud ka kettaheite, odaviske, teivashüppe ning kõrgushüppe alad. Staadioni täpne lahendus antakse konkreetse ehitusprojektiga.

Minijalgpalli väljak

Minijalgpalli väljak kavandatakse olemasoleva korvpalliplatsi kõrvale. Planeeritav jalgpalliväljak rajatakse mutlifunktsionaalse spordiväljakuna, seetõttu peab selle projekteerimise puhul arvestama tenniseväljaku mõõtmetega. Kavandatava minijalgpalli väljaku mõõtmed on ca 15x30 m.

Tenniseväljak

Olemasolevast võrkpalliplatsist lõuna poole on planeeritud savi-liiva kattega tenniseväljak mõõtmetega ca 18x36 m.

Suusarada

Planeeritav suusarada kulgeb ümber staadioni, spordiväljakute vahel ja Kiriku maaüksuse põhjaservas. Suusaraja äärde planeeritakse valgustus, mis sobib kokku pargi valgustitega. Võimalusel rajatakse suusarajale maapinna tõstmisega tõuse ja languseid, rada kaetakse okaspuukoore vms materjaliga. Täpne suusaraja asukoht selgub rajamise käigus.

Disc-golfi ala

Disc-golfi ala on planeeritud ala lõunaosasse. Korvide asukoht selgub paigaldamise käigus.

Kõikide kavandatavate spordiväljakute ja staadioni mõõtmed ning asukohad täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektidega.

4.2.2. Planeeritavad rajatised

Lisaks staadionile ja spordiväljakutele kavandatakse Hariduse kinnistule tribüün ja pingid spordiväljakute äärde, laste kelgumägi ning mänguväljak ja vabaõhulava pargi osasse. Noortekeskuse ja lasteaia vahelisele alale jäetakse vaba ala noortekeskuse tegevustele.

Tribüün ja pingid

Soovitavalt paigaldatakse tribüün spordihoone ja kaugushüppekastide vahelisele alale. Staadionist lääne poole jäävale alale, spordiväljakute ning pargi äärde on kavandatud istekohad. Pinkide asukohad määratakse iga väljaku puhul eraldi vastavalt vajadusele ja võimalustele. Pingid on soovitatav paigaldada ühetasandiliselt ning ühes reas, et mitte blokeerida inimeste liikumistrajekte. Pingid peavad stiililt sobituma parki kavandatud istekohtadega.

Laste kelgumägi

Laste kelgumägi on kavandatud lasteaia mänguväljakule.

Laste mänguväljak ja lava

Laste mänguväljaku atraktsioonid on kavandatud parki olemasolevast kõnniteest katlamaja poolsele alale ja lasteaia õuealale. Vabaõhulava koos pinkidega on planeeritud pargi keskosas.

Koolimaja ümbruse ja pargi lahendus on täpsemalt antud Muhu Pastoraadi pargi maastikukujunduse põhiprojektis (Koppel Koppel Arhitektid OÜ, töö nr 1517).

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid uusi hooned ei kavandata, kuid planeeritud on täiendav hoonestuse võimalus, kui selleks tekib vajadus. Olemasolevale spordihoonele planeeritakse juurdeehitus-ujula. Juurdeehituse kõrgus ei tohi ületada spordihoone kõrgust (9,8 m). **Hoone kavandamisel arvestada ümbritseva keskkonnaga ja sobivusega sellega.** Täpne hoonete arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Katused:

Ujula peab olema sarnaselt spordihoonega lamekatusega.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Ujula välisviimistlus peab olema sarnane spordihoone omaga.

Piirded:

Juurdeehituse ümber täiendavaid piirdeid ei planeerita.

Maa-alale kavandatavale hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Juurdeehitus peab olema ühtses stiilis olemasoleva spordihoonega.
- Hoone ± 0.00 on vähemalt 0,4 m planeeritud maapinnast.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitus peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb riigi põhimaanteelt nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare ning seejärel kohalikul teel nr 4780007 Liiva külateel. Planeeringualal säilivad olemasolevad juurdepääsud. Kinnistul on olemasolevad parklad, kuid parkimiskohtade vajadus on suurem kohtade arvust. Käesoleva planeeringuga kavandatakse uue parkla rajamine Tuha kinnistule. Parkla on planeeritud ühesuunalise liiklusega. Kuna kooli ja lasteaia ümbruses puuduvad kergliiklusteed, on liikluse rahustamiseks soovitatav paigaldada Liiva külateele õueala liikluskäigud või kiiruspiirang 20 km/h (EVS 843:2016, joonis 8.13). Õueala on kergliiklejate ja sõidukite samaaegselt liiklemiseks ettenähtud ala, kus ehituslike või muude vahenditega on vähendatud sõidukite kiirust ning mille sisse- ja väljasõiduteed on tähistatud õueala liikluskorda kehtestavate liikluskäikidega (LS). Liiva külatee äärde on planeeritud olemasoleva kõnnitee pikendus paralleelselt kavandatava parklaga. Teede ja parklate lahendus on kujutatud planeeringu põhijoonisel DP-3.

Planeeritava alal on olemasolevad jalgrattaparklad. Vajaduse tekkimisel on lubatud jalgrattaparklate suurendamine.

4.5. Haljastus ja heakord

Detailplaneeringuga kavandatakse pargiosas sanitaar- ja hooldusraiet ning täiendava haljastuse rajamist. Spordihoone ja lasteaia ümbruses säilitatakse kõrghaljastus maksimaalselt, st eemaldatakse vaid ehitustegevusele ette jäävad puud. Vajadusel tehakse hooldusraiet Hariduse kinnistu läänepiiril. Olemasolevad kiviaiad korrastatakse koostöös naabritega. Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud lasteaia ümbruses. Spordiväljakute vaheline ala kavandatakse murukattega. Tribüüni kõrvale on planeeritud lipumastidega autasustamise ala ning suusa/terviseraja start ja finiš. Tribüüni juurde paigaldatakse prügikastid. Katlamaja tehnoseadmete ja prügikastide varjamiseks kavandatakse pargi idapiirile piirdeaed. Lasteaia mänguväljaku piirdeaeda nihutatakse vastavalt vajadusele. Ülejäänud planeeringualale täiendavad piirdeid ei kavandata. Spordiväljakud, sh suusarada ning pargiosa varustatakse sobivate valgustitega.

Pargi ja koolimaja ümbruse haljastuse ning valgustuse lahendus on antud Muhu Pastoraadi pargi maastikukujunduse põhiprojektis (Koppel Koppel Arhitektid OÜ, töö nr 1517). Spordiväljakute valgustuse lahendus antakse vastava projektiga.

4.6. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigi põhimaantee nr 10 ääres (Liiva bussipeatus, kaugus ca 300 m planeeritavast maa-alast).

Planeeritav kinnistu paikneb Muhu saare keskusel Liiva külas, kus asuvad ka olulised asutused nagu Muhu kool, lasteaed ja noortekeskus. Seetõttu on seal paiknevad spordirajatised aktiivses igapäevases kasutuses. Spordiväljakul peetakse lisaks koolitundidele avalikke spordi- ning meelelahutusüritusi. Planeeritav ala on oluline vaba aja veetmise koht kohalikele elanikele, suvitajatele ja saare külastajatele. Planeeringu elluviimisega muudetakse ala kasutamine efektiivsemaks ning mitmekülgsemaks, üldine maa kasutuse sihtotstarve jääb samaks.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008. a korraldusega nr 474, kohaselt paikneb planeeritav ala kultuurilis-ajaloolisel väärtuslikul maastikul, mis omaks suuremat väärtust, kui oleks paremini hooldatud.

Maakonnaplaneeringust lähtuvad maakasutustingimused on:

- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav kinnistu osaliselt väärtuslikul maastikul.

4.8. Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal paikneb kaitsealaune **Liiva park** (KLO1200140). Liiva park on uuendamata piiridega park, mis on kaitse alla võetud 29.01.1959. Pargis kehtib Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri (VV 03.03.2006 määrus nr 64). Keskkonnaregistrisse kantud pargi piirid ei vasta tegelikkusele ning pargi piiridesse on arvatud ka osa spordiväljakust, katlamaja ja koolimaja ning nende ümbrus.

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 13.07.2017) § 6-le „Olulise kesk-konnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kuna ala kasutamise praegust funktsiooni ei muudeta. Rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus tuleb arvestada kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja kinni pidada ehitamise headest tavadest.

4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Ujula küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Planeeringualale on kavandatud valgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-2 ja TP-3, kasutusviisi I (kuur, abihoone) ja IV (spordihall, siseujula, muu spordihoone). Olemasoleva spordihoone tuleohutusklass on TP-3.

Hariduse kinnistul paiknevate olemasolevate hoonete vahekaugused on vähemalt 12 m, seega on nõutud 8 m tuleohutusküla tagatud. Kiriku maaüksusel paikneva pastoraadihoone ja koolimaja vahel piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Pastoraadihoone ja koolimaja vaheline sein peab vastama tulemüüri nõudele. Teiste kõrvalkinnistutel paiknevate hoonetega on nõutud tuleohutusküla tagatud.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Hariduse maaüksusel lasteaia kõrval. Nimetatud veehoidla soovitakse likvideerida ning selle asemel on kavandatud uus tuletõrjeveemahuti Tuha maaüksusele parkla kõrval. Parkla projekteerimisel tuleb arvestada päästeautode juurdepääsu tagamisega.

Tuletõrjeveevarustuse lahenduse tegemisel on aluseks võetud EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Planeeringuala ehitised liigituvad tuleohutusest tulenevalt IV ja VI kasutusviisiga ehitisteks. Vastavalt standardi EVS 812-6:2012 tabelile 1 on IV kasutusviisiga ja kuni 8 korruseliste (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) ning 1600 kuni 2400 m² ehitiste puhul vajalik tuletõrjeevee normvooluhulk väliskustutuseks 20 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud ühe tunni jooksul (vt EVS 812-6:2012/A1:2013, osa 6 p 5.3 märkus 2). Arvestuslik tuletõrjeeveevaru kokku peab olema 72 m³.

Planeeringuala tuletõrjevee vooluhulga tagamiseks on planeeritud rajada kinnine tuletõrjevee mahuti aktiivse mahuga 72 m³ Tuha kinnistule parkla kõrvale haljasalale. Sellega on tagatud optimaalne parim lahendus tuletõrjeveearustuse tagamiseks piirkonnas. Kavandatud mahuti paikneb olemasolevast spordihoonest ca 130 m kaugusel, teised Hariduse kinnistu hooned asuvad 100 m raadiuses (vt joonis DP-3). Mahuti paigutamine maa-ala keskele tagaks vajaliku 100 m kauguse kõikidest hoonetest, kuid käesoleval juhul ei sobi nii suure rajatise paigutamine kaitsealuse pargi alale ja kinnismälestise kaitsevööndisse. Juurdepääs tuletõrjevee mahutile toimub läbi parkla sissesõidutee ning mahuti kõrvale on kavandatud ümberpööramisplats mõõtmetega 12x12 m. Mahutile asukoha valimisel on arvestatud, et minimaalne lubatud vahekaugus mahuti ja hoonete vahel on 30 meetrit (EVS 812-6:2012, p. 7.1.3) ja tuletõrjevee mahuti nn mõjuraadius on 100 meetrit. Mahuti täitmine hakkab toimuma ühisveevärgist. Mahuti tühjenemise korral peab selle täitmine olema tagatud 72 h jooksul.

4.12. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Planeeritava alal jäävad kehtima peatükis 3.2 toodud kitsendused. Keskkonnaameti 05.09.2017 kirja nr 6-2/17/9877-2 kohaselt on koostatud Vabariigi Valitsuse määruse eelnõu „Saare maakonna kaitsealuste parkide, arboreetumi ja puistute piirid“, millega arvatakse Liiva park riikliku kaitse alt välja.

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
2. Spordiväljakute ja ujula ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Hariduse kinnistul on toimiv liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga. Kavandatava ujula ning spordiväljakute elektrivarustus lahendatakse olemasoleva spordihoone elektrivõrgulahenduse baasil. Täiendava võimsuse vajaduse tekkimisel esitatakse Elektrilevi OÜ-le tehniliste tingimuste taotlus.

5.2. Sidevarustus

Alal on olemasolev liitumine.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatava ujula veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse olemasoleva spordihoone veetrassi ja kanalisatsioonitrassi baasil.

Konkreetne veevarustuse ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest ja väljakutest kaugemale. Olemasolevalt Hariduse kinnistul liigvee probleemi ei esine. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud ujula küte lahendatakse spordihoone kütetrassi baasil.