

MART LIHO

ARHITEKTIBÜROO OÜ

EP 1055549-0001

1 0 5 5 5 5 4 9

Pärnu mnt173

6 723 565

TÖÖ NR: **01/04/05**
OMANIK: Mati Laur
TELLIJA: Mati Laur
OBJEKT: Detailplaneering

**Humala maaüksuse
detailplaneering**

MARTNA VALD

Projekteeris: M.Liho

Tallinn 2007

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

2. LISAD

1. Martna Vallavolikogu 07.09.2005 a. otsus nr 189
2. Lähteülesanne
3. Leping
4. Väljavõte ajalehest .
5. Lääne Maavalitsuse 14.10.2005 kiri nr 2.1-4/05/2978
6. Katastriüksuse 45203:002:0097 plaan
7. Menetletav valla üldplaneering
8. Topograafiline plaan tehnovõrkudega (OU Haapsalu Maamõõdubüroo töö T-261-2006 20. juuni 2006)

Joonised:

- | | | |
|---------|----------------------------|-----------|
| 1. AS-1 | Asukoha skeem | M1:20 000 |
| 2. DP-1 | Detailplaan tehnovõrkudega | M1:1 000 |
| 3. TP-1 | Tugiplaan | M1:1 000 |

SELETUSKIRI

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Martna Vallavolikogu 07.09.2005 otsus nr 189 Humala maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine, Martna valla ehitusmäärus (kinnitatud Martna Vallavolikogu 28. mai 2003. a määrus nr 22) ja menetletav Martna valla üldplaneering (algatatud Vallavolikogu 02.03.2005.a. määrusega nr.40 ja vastu võetud Vallavolikogu 20.06.2007.a. otsusega nr.15).

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Menetletav Martna valla üldplaneering.
- Topograafiline plaan tehnoorkudega (OU Haapsalu Maamöödubüroo töö T-261-2006 20. juuni 2006)

I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldesmärkideks on:

- Maa sihtotstarvete määramine
- Krundile ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnoorkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 2,52 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	1

II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 2,52 ha paikneb Laiküla külas, piirnedes põhjast tugimaanteega nr 31 Haapsalu-Laiküla lõiguga Kabelimäe-Laiküla (45203:002:0350), idast põhimaanteega nr 10 Risti-Virtsu lõiguga Soo-otsa-Laiküla (45203:002:0380), lõunast kinnistuga Pärdi põld (45203:003:0058) ja läänest kinnistuga Välja (45203:002:0098).

Planeeritav ala on haritav põllumaa. Kinnistu põhjaosa on osaliselt kuivendatud drenaažisüsteemiga ja kinnistu vahetus läheduses on maaparandussüsteemi eesvoolukraav.

Maa-ala on tasase reljeefiga väikse langusega põhja ja lõuna suunas. Absoluutkõrgused vahemikus +7.29 – +5.95.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan M1:1000 (Topograafiline plaan tehnovõrkudega (OU Haapsalu Maamõõdubüroo töö T-261-2006 20. juuni 2006)). Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused +7.29 – +5.95.

II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Humala kinnistu 2,52 ha (kat tunnus 45203:002:0097)

- Maakond Läänemaa
- Omavalitsus Martna
- Asustusüksus Laiküla küla
- Tunnus 45203:002:0097
- Registreerimise aeg 10. september 2004. a.
- Aadress/nimetus Humala
- Esitluspind 2.52 ha
- Sihtotstarve1 Maatulundusmaa
- Sihtotstarve2 -
- Sihtotstarve3 -
- Haritav maa 2.52 ha
- Registriosa 1 692032/16920

II-5
OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

II-6
TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib madalpinge õhuliin ja sidekaablid.

II-7
TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs 10 Risti-Virtsu maanteelt.

II-8
KESKKONNAKAITSE

Planeeringuala Matsalu Rahvusparki territooriumil.

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosale ulatub naaberkiinnistul paikneva maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ehituskeelu vöönd. Teadaolevalt planeeritaval alal pinnasereostust ei esine.

II-9
MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritaval alal ei ole.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHJENDUS

Planeeritav ala, Humala kinnistu, paikneb ühe olulisema mandri-Eestit Lääne-Eesti- ja Saaremaaga ühendava maantee nr 10 Risti-Virtsu ääres, Haapsalu-Laiküla maantee teeristis. Seega on asukoht sobilik kvaliteetse maantee-äärse teeninduse pakkumiseks, mida kogu piirkonnas napib. Põhilisteks teenusetarbijateks oleksid autodega reisijad, kes muidu sõidaksid peatumatult läbi Martna valla. Seega annaks planeeringulahenduse elluviimine reaalselt kasu ka kohalikule omavalitsusele lisanduvate töökohtade ja ettevõtluse arengu näol.

Planeeringulahendus ei avalda keskkonnale ega Matsalu Rahvuspargile olulist keskkonnamõju, kuna planeeringu ala asub põhimaantee Rist-Virtsu mõjutsoonis. Planeeritud hoonestus paikneb põhiliselt maantee teekaitse vööndi ja kinnistust läänepoole jääva 110 kV kõrgepingeliini kaitsevööndi vahelisel alal. Planeeritav teeäärne teenindus loob võimaluse turistidele peatuda Martna valla territooriumil, võtta aeg maha ja selleläbi juhatada neid ka tutvuma Matsalu Rahvuspargiga.

Planeeringu realiseerimine ei too endaga kaasa keskkonnareostuse suurenemist, sest planeeringuga on kavandatud ennetavad abinõud – reovee puhastamine, prugi sorteeritud kogumine jne.

Planeering on kooskõlas menetluses oleva Martna valla üldplaneeringu põhimõtete ja seisukohtadega.

III-2 PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringuga määratakse Humala kinnistu maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitseks abinõud.

Planeeringus on ette nähtud Humala kinnistu sihtotstarbeks 100 % ärimaa (BT toitlustus- ja teenindushoonete maa).

Planeeringu alale on ette nähtud rajada toitlustusettevõtte kuni 50 istekohaga, hooajalise kasutusega kuni 24 kohaline majutushoone-motell, automaattankla koos kaupluse ja kiirteenindusega ning parkimiskhad külastajatele (8 kohta bussidele ja veoautodele, ning 38 kohta sõiduautodele). Motellikülalistele on eraldi parkla.

III-3 MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud maa kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-vaba, kasutades naturaalseid ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv.
Katuseharja suund	-paralleelne või risti krundi piiridega
Katuseharja kõrgus	-max 10,0 m maapinnast
Katusekalle	-0-25°
Teedepoolsed piirded	-krundi mitte piirata

Hoonestusviis
Tulepüsivusaste

-lahtine
-TP3

Krundi ehitusõigus vt joonis DP-1

Seadustest tulenevad piirangud:

- Elektriliini kaitsevöönd 2 m
- teekaitsevöönd 50 m
- kalda piiranguvöönd 50 m
- ehituskeeluvöönd 20 m

Servituutide vajadus:

- sidekaablite servituut

III-4

LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud juurdepääs on põhimaanteelt nr 10 Risti-Virtsu. Maanteele on ette nähtud märgistada eraldi sõidurajad maha- ja pealepööreteks. Planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurgad 15X300 m mõlemas suunas.

Planeeringu alal on ette nähtud parkimiskohad 8-le veoautole (bussile) ja 38-le sõiduautole.

Tööprojekti objekti liitumiseks põhimaanteega T-10 tellib ja sellele vastavad vajalikud ümberehitused teede osas finantseerib liitumise taotleja (arendaja).

Kommunikatsioonide paigutamiseks vajalike reservservituutide vajadus 20 m riigimaanteega T-10 külgnevast osast ja 15 m riigimaanteega T-31 külgnevast osast.

Kõik antud planeeringuga seoses, riigimaanteedega külgnevusest tingitud müra-, tolmu-, tervisekaitse- ja muud olme- ja keskkonnavalased probleemid (ka tulevikus) lahendatakse planeeringu algataja (või tema õigusjärglase) poolt, ilma teevaldajat kaasamata.

III-5

TEHNOVÕRGUD

III-5-1 VESIVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

PROGNOOSITAVAD VOOLUHULGAD:

Vesivarustus lahendatakse eraldi puurkaevuga. Kuna prognoositav veevajadus on alla 5 m² ööpäevas ja vett kasutatakse ühe kinnisasja tarbeks, siis puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata, vaid tuleb rakendada keskkonnaministri poolt kehtestatud veevõtukoha hooldusnõudeid.

Olmevete puhastamiseks kasutatakse väikepuhasteid (näit Upoclean 5 või analoogne). Koogist tulev olmevee torustik ühendada puhastiga läbi rasvaerastaja). Puhastatud vee eesvooluna kasutatakse olemasolevat eesvoolukraavi.

Sadeveed immutatakse omal krundil. Teed ja platsid rajatakse vettläbilaskvatena (betoonkivid). Tankla sadeveed kogutakse restkaevuga, kuhu on paigaldatud õli-ja mudapüüdjad.

III-5-2 TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus tagatakse 100 m³ poolmaa-alune kustutusvee mahutiga.

III-5-3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse ja liitumiskilbi kinnistule on välja ehitanud AS Fortum Elekter 2007 a elektri ühendusmaksu arvel, kaasates selleks arendaja vahendeid.

III-6 KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Planeeringuala asub Matsalu Rahvuspargi territooriumil. Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosale ulatub naaberkinnistul paikneva maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ehituskeelu vöönd 25 m.

Teadaolevalt planeeritaval alal pinnasereostust ei esine.

Ehitusprojektide koostamise käigus lahendada kruntide täiendav haljastamine kõrghaljastusega. Kõrghaljastus on ette nähtud rajada kinnistu lõunaosas. Haljastusmaterjalina kasutada Eestis tüüpilisi puittaimi – kaske, saart, tamme ja vahtrat.

Jäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Martna Vallavolikogu poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Planeeritavatele kinnistule on ette nähtud paigaldada sorteeritud jäätmete kogumise konteiner. Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitlusleping. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse (RTI 1998, 57, 861) nõuetest.

III-6 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad muinsuskaitse - ja arhitektuuriajaloo kaitse all olevad objektid.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide muinsuskaitse alla võtmiseks.

III-7 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 10,0 m maapinnast
- Katuse kalle 0-25°
- Katuseharja suund paralleelne või risti krundi piiridega.
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised.
- Välisviimistlus naturaalsest traditsioonilistest materjalidest (looduslik kivi, puit, betoon, krohv).
- Tulepüsivus TP3

III-8 INFRASTRUKTUUR

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid infrastruktuuri objekte.

III-9

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse teeninduse osa suurenemisega.

IV OSA TERRITOOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala ha	%
BT (Ä)	Toitlustus- ja teenindushoonete maa (ärimaa)	2,52	100
KOKKU		2,52 ha	100%