

# **KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks (045) 33 237, e-post: kop@hot.ee



**Reg. nr. EP10250459-0001**

**Reg. nr. EL10250459-0001**

**Registreerimistõend nr. 01-203**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: TIMO AROP

**T – 33-04**

**A – 34241**

SAARE MAAKOND,  
KAARMA VALD,  
MURATSI KÜLA,  
LAISE MAAÜKSUSE

## **DETAILPLANEERING**

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE  
2004**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

### 2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.144, 17. september 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks koos Kaarma Vallavalitsuse detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.58 Muratsi külas Laise maaüksuse detailplaneeringule, 13. oktoober 2003.a.

### 4. Lisad

Katastriüksuse plaan.

Eesti Energia Asi Jaotusvõrk Saarte piirkond tehnilised tingimused elektrienergia saamiseks, nr.70, 13. aprill 2004.a.

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

<b>SELETUSKIRI</b> .....	4
<b>1. ÜLDOSA</b> .....	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.....	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
<b>2. PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	8
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	8

## SELETUSKIRI.

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Laise kinnistu II maatüki, pindalaga 3,5ha, olemasoleva sihtotstarvetega Metsamajandusmaa.

#### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Timo Arop avaldusega Kaarma Vallavalitsusele, 05. september 2003.a., nr. 7-1.2/885.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavolikogu otsus nr.144, 17. september 2003.a. detailplaneeringu algatamiseks koos Kaarma Vallavalitsuse detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.58, 13. oktoober 2003.a. Muratsi külas Laise maaüksuse detailplaneeringule. Katastriüksuse plaan.

#### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Muratsi külas, haarates enda alla Laise kinnistu II maatüki. Maa-ala piirneb läänest Säase ja Padari maaüksustega, lõunast Marko ja Suurekivi maaüksustega Idast Eliste maaüksusega ja põhjast Kuressaare-Pihtla riigi maanteega.

Olemasolevalt on metsaga kaetud kinnistu hoonestamata. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – Kinnistu põhja serva läbib Elioni sidekaabel, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole kaabli telge.
- **Teekaitsevöönd 50m**, Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee ääres.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu kruntimine ühepereelamute kruntideks, teedevõrgu rajamine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritav maa-ala jaotatakse kaheksaks iseseisvaks krundiks. Planeeritavale maa-alale tuleb seitse pereelamumaa-EP-100% krunti ning üks Tee ja tänava maa-LT krunt. Vt. planeeringu joonist DP-3. joonisel on näidatud tinglikult õuema asukohad suurustega ca 1500-2000m<sup>2</sup>.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Laise tee	Tee ja tänava maa-LT-100%	1926	Laise kinnistu
Laisemäe	Pereelamumaa-EP-100%	9133	Laise kinnistu
Laisemetsa	Pereelamumaa-EP-100%	4596	Laise kinnistu
Laiseotsa	Pereelamumaa-EP-100%	3788	Laise kinnistu
Laiseveeru	Pereelamumaa-EP-100%	3411	Laise kinnistu
Laisenurga	Pereelamumaa-EP-100%	4483	Laise kinnistu
Laisevahe	Pereelamumaa-EP-100%	3850	Laise kinnistu
Laiseääre	Pereelamumaa-EP-100%	3881	Laise kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Maks. ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Laise tee	1926	-	-	-	Tee ja tänava maa-LT-100%
Laisemäe	9133	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Laisemetsa	4596	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Laiseotsa	3788	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Laiseveeru	3411	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Laisenurga	4483	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Laisevahe	3850	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Laiseääre	3881	300	1,5 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

Kuna planeeritud kinnistu on olemasolevalt metsamaa, tuleb käesoleva planeeringu alusel taotleda metsakategooria mahavõtmist koos raadamisloaga, enne projekteerimistingimuste taotlemist.

- Uutele Pereelamukruntidele-EP-100% planeeritakse ehitusõigus kolmele hoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300m<sup>2</sup>, maksimaalse katuse harja kõrgusega 8m. Uued ehitusõigused tuleb kavandada Saaremaale iseloomulikena, viilkatusega, soovitatavalt katusekaldega ca'40°-50°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsimusklassiks on TP-3. Ülejäänud arhitektuursed nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.
- Tee ja tänava maa LT-100% Laise tee krundile, laiusega 10m, ehitisi ei planeerita. Piki teed paigaldatakse elektrimadalpingekaabli ühendused ja võimalikud sidekaabliühendused.

## 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolev Laise kinnistu on valdavalt metsamaa. Vastavalt käesolevale planeeringule tuleb taotleda planeeritaval maa-alal metsakategooria mahavõtmist raadamisloaga, enne projekteerimistingimuste taotlemist. Planeeringus on näidatud tinglikud õuemaad, mis täpsustatakse ehitusõiguste projekteerimise käigus. Õuemaade suurus on soovitatavalt ca 1500m<sup>2</sup>-2000m<sup>2</sup>. Hoonestuse rajamisel tuleks maksimaalselt säilitada olemasolev mets. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuemaapiires. Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole

juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kaarma vallas kehtestatud jäätmekäitluseeskirjale.

## 2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritud maa-alale pääseb Kuressaare-Pihla riigimaanteelt. Antud planeeringus on moodustatud maa-alale teemaa krunt, laiusega 10m, mis tagab juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele. Kruntide juurdepääsude juures on võimalik autode ringipööramine. Teemaa krundile seatakse kitsendus AÕS §156 “Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Tulevastel krundi valdajatel kokku leppida teemaa ühine haldamine ja hooldamine. Parkimine lahendatakse iga krundi juures eraldi, vastavalt perspektiivse hoonestuse projektile, sellest tuleneb ka hoonestuse konkreetne asukoht ja vastavalt sellele ka autode parkimise kohad.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust (min. tee laius 3,5m päästeteenistuse autode tarbeks).

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on väljastatud Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Saarte piirkonna poolt tehnilised tingimused nr.70, 13. aprill 2004.a., elektrienergia saamiseks. Elektrivarustuseks on vaja tuua kaabelliin Raivo Paasma krundi piiril asuvast jaotuskapist L2 (Vt. joonist DP-4, „Planeeritud elektriühendus.“) üle Suurekivi kinnistu planeeritava maa-ala Laiseotsa krundini, kust edasine hargnemine toimub vastavalt detailplaneeringu joonisele DP-3. Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud kruntide piiride lähedusse, Laise tee lääne serva, autoga juurdepääsetavatesse kohtadesse. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3). (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus”).

Igale krundile on planeeritud oma puurkaev, sanitaarkaitsetsooniga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projektid. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud oma kogumiskaev reovee tarbeks. Reovete kanaliseerimiseks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud jäätmekäitluseeskirjale.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena.

Maa-ala põhja osa läbivad Elioni sidekaablid, kaablikaitsevööndiga 2m, mõlemale poole kaabli telge. Elioni sidekaablivõrku saab ühineda vastavalt Elioni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.

Reoveed juhitakse igale krundile planeeritud kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale.

Olemasolev looduslik mets püütakse maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõõtmest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüüvisusklass antud maa-alal on TP-3.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**  
Planeeritud Laise tee kaudu on juurdepääs Kuressaare-Pihtla riigimaanteele kõigil planeeritud maa-ala kruntidel. Tulevastel krundivaldajatel kokkuleppida planeeritud juurdepääsu ühine hooldamine.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunde läbivad perspektiivselt Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.). Krundisisesed krundi teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.  
Laisemäe, Laiseääre ja Laise tee krundi läbivad Elionile kuuluvad sidekaablid, kaablikaitsevööndiga 2m mõlemale poole kaabli telge.
- **Teekaitsevöönd 50m**, Kuressaare-Pihtla riigimaantee ääres, kehtib Laisemäe, Laiseääre ja Laise tee kruntidele
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.



Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi "Planeerimisseadusele" (RT I 2002, 99, 579) vastavalt "Asjaõigusseadusele" (RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismääradele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel