

TELLIJA: MARGO JÄE

SAARE MAAKOND,  
KAARMA VALD,  
MURATSI KÜLA,  
LEPA JA UIELUPÕLLU MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERINGU MUUDATUS.

Projekteerija:



K. Keel

**KURESSAARE  
2003**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.42, 13. jaanuar 2004.a. Muratsi külas Lepa ja Uielupõllu maaüksuste detailplaneeringu muudatuse algatamiseks koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.79.

### 3. Lisad

Kinnistute plaanid.

Kaarma valla detailplaneeringu kooskõlastamise komisjoni protokoll koos juurdekutsututega. (Saare maakond, Kaarma vald, Muratsi küla, Lepa ja Uielupõllu maaüksuste detailplaneeringu muudatus)

Väljavõte Kaarma valla, Muratsi küla, Lepa ja Uielupõllu kinnistute detailplaneeringust, 2002.a.

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

### 4. Joonised

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

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
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>	<b>5</b>
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	6
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	7
2.6. KESKKONNAKAITSE.....	7
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	7

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Uielupõllu, Martini ja Lepa maaüksused Saare maakonnas, Kaarma vallas, Muratsi külas.

### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Margo Jäe taotlusega Kaarma Vallavalitsusele 06. jaanuar 2004.a. (nr. 7-1.2/9) Uielupõllu ja Lepa maaüksuste detailplaneeringu muudatuse algatamiseks.

### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavalitsuse korraldused nr.42 ja nr.45, 13. jaanuar 2004.a. detailplaneeringu muudatuse algatamiseks Muratsi külas Uielupõllu ja Lepa maaüksustel, koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.79.

Saare maakond, Kaarma vald, Muratsi küla, Lepa ja Uielupõllu kinnistute detailplaneering, 2003.a.

Geodeetiline alusplaan: on koostatud Martini, Lepa ja Uielupõllu katastriüksuste plaanide alusel.

### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritavad Lepa ja Uielupõllu kinnistud paiknevad Saare maakonnas, Kaarma vallas, Muratsi külas. Planeeritavale maa-alale on teostatud planeering, mille järgi Uielupõllu maaüksus jagati Uielupõllu 1 ja Uielupõllu 2 kruntideks. Antud planeeringu muudatus haarab kaasa ka Uielupõllu1 krundi lääne küljel paikneva Martini maaüksuse, mis on olemasolevalt valdavalt põllumaa, sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-100%. Planeeritav maa-ala piirneb kirdest Muratsi sadama teega, läänest Välja kinnistutega, idast Ranna kinnistuga ja lõunast Koordi ja Nõgu kinnistutega. Olemasolevalt on maa-ala hoonestamata, valdavalt põllumaa. Olemasolevad kitsendused, vastavalt varem koostatud detailplaneeringule:

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma nõuetele ja kokkulepetele.

- **AÕS §156-“ Ajutine tee”**  
Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee (planeeritud krundid: Lepa ja Uielupõllu krundid) ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Planeeritud kruntide valdajatel kokkuleppida planeeritud teedevõrgu ühine hooldamine.
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal (planeeritud krundid: Lepa ja Uielupõllu 2) pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunti läbivad 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.) Krundisisised tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
- **Teekaitsevöönd, 20m**, Muratsi sadama teele.

### 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on eelneva planeeringu Uielupõllu 1 ja Martini maaüksuste liitmine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Planeeritav maa-ala Uielupõllu 1 ja Martini kinnistu liidetakse üheks Martini nimeliseks krundiks, suurusega 2,99ha, sihtotstarbega: Pereelamumaa-EP-10% ja Põllumajandusmaa-MP-90%. Uielupõllu 2 krunt saab nimetuseks Uielupõllu, säilitades suuruse 1,92ha, sihtotstarbega: Pereelamumaa-EP-10% ja Põllumajandusmaa-MP-90%. Lepa krunt jääb sama suurusega (1,3ha) ja nimetusega, sihtotstarbega: Pereelamumaa-EP-10% ja Põllumajandusmaa-MP-90%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
Lepa	Pereelamumaa -EP-10% Põllumajandusmaa -MP-90%	1,3	Kristiine kinnistu
Martini	Pereelamumaa -EP-10% Põllumajandusmaa -MP-90%	2,99	Kristiine kinnistu
Uielupõllu	Pereelamumaa -EP-10% Põllumajandusmaa -MP-90%	1,92	Kristiine kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus ha	Maks. ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Maks. täisehituse %	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)	Sihtotstarbe osakaal
Lepa	1,3	300	2	1,5 kordsed	Max 4	Pereelamumaa –EP Põllumajandusmaa -MP	10% 90%
Martini	2,99	300	2	1,5 kordsed	Max 4	Pereelamumaa –EP Põllumajandusmaa -MP	10% 90%
Uielupõllu	1,92	300	2	1,5 kordsed	Max 4	Pereelamumaa –EP Põllumajandusmaa -MP	10% 90%

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Lepa- Pereelamumaa-EP-10% ja Põllumajandusmaa-MP-90%
- Martini- Pereelamumaa-EP-10% ja Põllumajandusmaa-MP-90%
- Uielupõllu - Pereelamumaa-EP-10% ja Põllumajandusmaa-MP-90%

Olemasolevalt on krundid hoonestamata. Antud planeeringuga on määratud ehituspiiranguga alad (tulenevalt 10m tuleohukujadest), vt. joonist. Ehitusõigus antakse kõikidele planeeritud kruntidele. Planeeritud ehitised on Saaremaale iseloomulikud, viilkatusega ühekordsed või katusekorrusega hooned, soovitavalt katusekaldega ca 40°. Ehitusmaterjalideks-traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Kruntidele on lubatud ehitada maksimaalselt neli hoonet, tulepüsivusklassidega TP-3. Ülejäänud arhitektuurilised nõudmised määratakse iga konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme. Kruntide täisehitusprotsendiks on 2%.

## 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritavast maa-ala on valdavalt põllumaa. Planeeritud maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevad kadastik Uielupõllu 1 krundi lõuna osas maksimaalselt säilitada. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente. Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale.

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

Planeeritud maa-alale pääseb mööda Muratsi sadama teed pidi. Planeeringuga näidatakse perspektiivne teede asetus moodustuvate kruntide teenindamiseks. Vastavalt planeeritud juurdepääsudele seatakse kruntidele AÕS §156 "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele" alusel kitsendused planeeritud kruntidele: Lepa ja Uielupõllu kruntidele, vt. joonist. Parkimine on lahendatud iga krundi juures eraldi.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Tehnovõrgud on lahendatud eelmise Lepa ja Uielupõllu planeeringu koosseisus.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

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

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

Olemasolevad kadastikud ja puistud maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Tuletõrjervee saab Muratsi sadama kaitl.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma nõuetele ja kokkulepetele.

- **AÕS §156-“ Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**  
Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee (planeeritud krundid: Lepa ja Uielupõllu 2 krundid) ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Planeeritud kruntide valdajatel kokkuleppida planeeritud teedevõrgu ühine hooldamine.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal (planeeritud krundid: Lepa ja Martini) pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krundi läbivad 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 tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
- Teekaitsevöönd, 20m, Muratsi sadama teele.
- Eesti Vabariigi “Ehitusseadus” (03. juuni 2002.a.) ja Eesti Vabariigi “Planeerimisseadus” ( 03. detsember 2002.a.)
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Projekteerija: K. Keel

