

Saaremaa  
Kaarma vald  
Muratsi küla

Läänetanava M/Ü

## DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. ADP-18

*NR. 4*

tellija:

Jarmo Virtanen

projekteerija:

**LOOB Projekt OÜ**

arhitekt, juhataja:

Jüri Pilliroog

projektijuht:

Tõnu Paju

arhitekt, tehnik:

Anna Grišina

TALLINN - KURESSAARE 2004

**LOOB** Projekt OÜ reg. 10861387 **RETTER** reg.  
EP 10861387-0001 A/a 22 101 896 0270  
Hansapank aadress: Pärnu mnt. 232 / 11,  
11314 TALLINN; tel:684 5630; faks: 684 5639  
www.loob.ee loob@loob.ee

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. Planeeritav ala.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Saaremaal, Kaarma vallas, Muratsi külas.

Planeeritava ala suuruseks on 6642m<sup>2</sup>.

Planeeringus on haaratud üks kinnistu aadressiga: Läänetanava, sihtotstarve: maatulundusmaa, katastritunnus: 27003:003:0272, suurus 6642m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala piirneb kinnistutega Idatanava, Vahetanava ja Viiumäe ning kinnistamata maaga.

#### 1.2. Algataja.

Käesoleva detailplaneeringu on algatanud Kaarma vallavolikogu oma otsusega nr. 143 17. septembrist 2003.a., vastavalt Jarmo Virtanen'i taotlusele 25.08.2003.a. nr. 7-1.2/846. Käesoleva planeeringu tellija on Jarmo Virtanen.

#### 1.3. Lähtematerjalide loetelu.

- Kaarma vallavolikogu otsus nr. 143 17.09.2003 a;
- Maaala asukoha kaart M 1 : 10000;
- Planeerimisseadus (RT I 09.12.2002, 99, 597);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590, 26-28, 355);
- Maareformi seadus (RT I 01.11.1991, 34, 462)
- Maakatastriseadus (RT I 08.11.1994, 74, 1324);
- Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine (VV määrus nr. 36 24.01.1995 a. RT I 1995, 13, 150);
- OÜ Nuki Geo poolt koostatud maaala geodeetiline alusplaan M 1:500 (möödistatud mai 2004.a.).

#### 1.4. Olemasolev olukord.

Planeeritav kinnistu on tasane (keskmine kõrguste vahemik +5.20...+5.60 H.abs), vähemärgatava kaldega lõunasuunas. Maaala on peaaegu ühtlaselt kaetud keskmise hõredusega segametsaga, mis koosneb peamiselt lehtpuudest. Kinnistu edelaosas on väike lagendik. Lõunast ja läänest on kinnistu piiritletud korrastamist vajavate kiviaedadega. Kuni kinnistuni kulgeb läänesuunast kruusatee, mis jätkub põhja- ja idasuunas pinnaseteedena. Kinnistut lõunaosas läbiv pinnasetee on vähese kasutusega (kasutatav naaberkinnistute poolt).

#### 1.5. Planeeringu eesmärgid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Läänetanava MÜ maakasutuse sihtotstarbe muutmine, elamu ja liikumisteede planeerimine ning ehitusõiguse määramine. Samuti heakorrastamise, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

#### 2.1. Kruntide planeerimine.

Käesoleva planeeringuga muudetakse olemasoleva kinnistu maakasutuse sihtotstarvet, kinnistu piire planeeringuga ei muudeta.

Läänetanava maaüksusest moodustatakse elamumaa kinnistu suurusega 6642m<sup>2</sup>. Juurdepääs Läänetanava kinnistule on lahendatud kõrvaloleva Viiumäe kinnistu kaudu kasutades olemasolevat kruusateed.

### 2.1.1. Planeeritud piirangud.

Tehnotrasside isiklikud servituudid on seotud konkreetse trassiga, s.t. trassi asukohta muutumisel muutub ka servituudi asukoht, trassi likvideerimisel kaob ka servituut.

#### 2.1.1.1. Läänetanava kinnistule seatud piirangud:

1. teeservituut, laius 10,6m (793 m<sup>2</sup>) Idatänava kinnistu kasuks (servituudi kogulaius 12m)

#### 2.1.1.2. Viiumäe kinnistule seatud piirangud:

1. teeservituut, maks.laiusega 10,1m (103,1 m<sup>2</sup>) Läänetanava kinnistu kasuks.
2. elektri maakaabli isiklik servituut 2m mõlemale poole trassi telge (68,8m<sup>2</sup>) AS Eesti Energia kasuks

Ehitusõiguse piirangud planeeritaval alal on antud p.2.2.

### ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS:

Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
K-1	Läänetanava	elamumaa	6 642	ol.olev 27003:003:0272

### KRUNTIDE EHITUSÕIGUS:

Kru ndi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Maks. täisehituse %	Korru-selisuus	Hoonete arv kinnistul	Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbe osakaal
K-1	Läänetanava	6 642	398	6	1,5	3	EE	100

## 2.2. Hoonestus.

Läänetanava kinnistule näeb käesolev planeering ette väikeelamu ja kahe abihoone (neist üks perspektiivne) rajamise, rohkem hooned kinnistule rajada ei ole lubatud. Esimeses ehitusjärjekorras rajatavate hoonete soovituslikud asukohad on antud planeeringu põhijoonisel. Hooned peavad paiknema planeeringus märgitud hoonestusalas.

Väikeelamu harjajoone kõrgus võib olla maksimaalselt üks korrus + katusekorrus (kokku 1,5K) või olemasolevast maapinnast 9m. Katuseks tuleks kasutada viil või kelpkatust kalletega 30-45°.

Viimistlusmaterjalidena tuleb kasutada traditsioonilisi materjale puit, loodus- või keraamiline kivi, krohv vms, välisviimistluses (seintes) vältida terasprofiilplekki ja plastikkatteid.

**Ehitusõigus:****1. Kinnistu Läänetanava:**

- Omanik: Läänetanava praegune omanik
- pindala: 6 642m<sup>2</sup>
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa-EE- 100%
- lubatud ehitiste arv krundil: 3
- krundi lubatud täisehituse protsent: 6%
- ehitiste lubatud kõrgus: 1,5K
- katuse kalle: 30-45°
- harjajoon: vaba
- tulepüsivusklass: min. TP-3,
- piirangud: hoonestusala, teeservituut (täpsemalt vt p.2.1.1.2)
- viimistlus: värvitud krohv, puit, klaas, looduslik või keraamiline kivi. Katusekate: plekk, kivi

**2.3. Heakord ja haljastus.**

Hoonete rajamisel võib likvideerida puid, mis jäävad otseselt ette ehitusele või ehitusprotsessile. Lageraie tegemine kinnistul ei ole lubatud. Olemasolevat metsa võib sanitaarraide korras harvendada, säilitades väärtuslikumad puud.

Juurdepääsud ning teed rajatakse või korrastatakse pinnase- või kruusateedena.

Hoonete ümbruse heakorrastuslik lahendus antakse ehitusprojekti osana.

**2.4. Keskkonnakaitse.**

Käesoleva planeeringuga ei planeerita olulisi saasteallikaid, maaala saastekoormus oluliselt ei suurene.

Kinnistule paigaldatakse eraldi jäätmete kogumise konteiner, kohta, kus on võimalik lihtsalt konteinerit tühjendada (vt põhijoonis).

Hoone nn „halli vee“ kanaliseerimiseks rajatakse imbväljak. Kanaliseeritavad veed peavad läbima septiku, mis võimaldab raskemad setted veest eraldada. Septikut tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Kuna sajuvete kanalisatsioon antud piirkonnas puudub, siis sajuveed immutatakse maapinda.

**2.5. Liikluskorraldus.**

Planeeritavale krundile juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat kruusateed, mis muutub kinnistu nurga läheduses pinnaseteeks. Pinnasetee vajadusel korrastatakse.

Parkimiskohti planeeritaval alal ei kavandata garaaži ehitamise tõttu.

**2.6. Vertikaalplaneerimine.**

Planeeritaval alal kuigi suures osas vertikaalplaneerimist ei ole vajadust teha. Sajuveed imuvad pinnasesse ning ei voola naaberkinnistutele. Hoonete ümbruses oleva pinnase planeerimine antakse ehitusprojektiga. Võimalikult palju tuleks säilitada olemasolevaid looduslikke pinnavorme ja -katteid.

## 2.7. Tehnovõrgud.

Kinnistud varustatakse vee, kanalisatsiooni ja elektriga.

### 2.7.1. Vesi ja kanalisatsioon

Elamu Läänetanava kinnistul varustatakse joogiveega, veeühendus planeeritavasse elamusse rajatakse elamu läheduse planeeritud puurkaevust, orienteeruv asukoht on antud tehnovõrkude koondplaaniil. Puurkaevu asukoht täpsustatakse puurkaevu ehitamise käigus.

Elamu varustatakse kanalisatsiooniga imbväljaku baasil. Imbväljaku ning septiku orienteeruvad asukohad on antud tehnovõrkude koondplaaniil. Imbväljaku rajamise kohta koostatakse vastav projekt või antakse lahendus elamu ehitusprojekti koosseisus.

### 2.8.2. Elekter

Vastavalt AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele rajab AS Eesti Energia Läänetanava kinnistu varustamiseks kinnistu piirile liitumiskilbi peakaitsmega 3×25A, millest tuuakse majja maaalune 0,4kV maakaabel. Liitumiskilp ühendatakse alajaamaga Lõugu ja Põlde MÜ piiril (lisatud maaala skeem).


## 2.9. Tuleohutusnõuded.

Läänetanava kinnistule planeeritavate hoonete min. tulepüsivusklass on TP-3. Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada ning hooned rajada vastavalt EPN 10 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetele.

Tuletõrje- ja päästetehnika juurdepääs on tagatud mööda olemasolevat kruusateed.

Kinnistule seatud servituut tagab juurdepääsu naaberkinnistule.

Kinnistu hoonestusala tagab nõutava minimaalse kuja võimalike naaberkinnistutele rajatavate hoonetega.



ANNA GRIŠINA, JURI PILLIROOG  
arhitektid