

**OÜ KURESSAARE  
KOMMUNAALPROJEKT**

Pikk 25, Kuressaare  
tel 045 33 237  
Äriregr. nr 10250459

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD  
MURATSI KÜLA**

**KIBUVITSA MAAÜKSUSE**

DETAILPLANEERING

Tellija: Andrea Pajuniit

Koostaja: M. Kindsigo  
Tõestaja: A. Rand

Kuressaare 2003

# KIBUVITSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
2. LÄHTEMATERJALID
3. OLEMASOLEV OLUKORD
4. PLANEERIMISLAHENDUS

### B JOONISED

1. Tugiplaan M 1:500
2. Planeerimisjoonis M 1:500

### C LISAD

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne koos lisadega
- Keskkonnamemorandum

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Kaarma vallas, Muratsi külas. Planeeringualaks on Kibuvitsa maaüksus (katastritunnus 27003:003:0165, kinnistu suuruseks 0,82 ha). Planeeringu algatajaks on Kaarma Vallavalitsus, algatamise aluseks OÜ Merlyn avaldus. Planeering on algatatud 21.08.2003 vallavolikogu otsusega nr 115. Planeeritava ala suuruseks on ca 1 ha. Maaüksuse praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine, kinnistule ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatava juurdepääsutee määramine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

## 2. LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne koos lisadega
- Saare Maakatastri poolt välja antud Kibuvitsa katastriüksuse plaan
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas OÜ Merlyn 2003. a)

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Muratsi külas. Kibuvitsa maaüksus piirneb Liivamäe, Mäe, Aro, Uielu, Jüri, Siimu ning Välja maaüksustega. Kinnistu piiri ääres asub kohaliku tähtsusega kruusatee, mis osaliselt Kibuvitsa kinnistusse jääb. Kinnistul puuduvad olemasolevad trassid/liinid. Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistul on olemas ilus kõrghaljastus (vanad männid, kased, tammed) ning Saaremaale iseloomulik kadastik, lisaks veidi madalat rohumaad. Kinnistul on looduslik tasane maa, mis sujuvalt langeb lääne suunas. Maapinna kõrgused jäävad 3.90 ja 4.70 vahele (merepinnast).

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Planeeringu eesmärkideks on KIBUVITSA maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine, kinnistule ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatava juurdepääsutee määramine, tee maa-ala, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Kindlasti on plaanis säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ning kadastik. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal. Kibuvitsa kinnistul moodustatakse kaks uut katastriüksust: pereelamumaa (EP) pindalaga ca 1025 m<sup>2</sup> ja kergliiklusmaa (LK) pindalaga ca 395 m<sup>2</sup>, kogu ülejäänud osa kinnistust jääb endiselt maatulundusmaaks. Kinnistule jäävate katastriüksuste asetus ja piiripunktide koordinaadid on esitatud planeerimisjoonisel. Lisaks on planeeringus hõlmatud ka Liivamäe kinnistule jääva kergliiklusmaa osa määratlemine. Vastava ala soovituslikud koordinaadid on esitatud järgnevas tabelis, antud piiripunktide numbrid ja vastav maa-ala osa on esitatud planeerimisjoonisel.

Tabel 1. Liivamäe kinnistule jääva tee maa-ala piiripunktide koordinaadid

Punkti nr	X	Y
19	415395.3600	6456303.9400
20	415395.7763	6456294.6281
21	415472.0655	6456320.2341
22	415501.0156	6456339.5029

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- krundi piirist 5 m ehituspiiranguala;
- planeeritaval puurkaevul 10 m sanitaarkaitsetsoon;
- keelatud heitvete juhtimine otse pinnasesse;
- planeeritav kogumiskaev min 10 m kaugusel elamust ja puurkaevust;
- planeeritava madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liinist;
- planeeritavate hoonete max kõrgus 8 m;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

#### Planeeritava maa-ala suurus ja sihtotstarve

Kinnistu suurus	Maa-ala sihtotstarve, %
0,82 ha	Pereelamu maa (EP) 12,5%
	Kergliiklusmaa (LK) 4,8%
	Maatulundusmaa (M), kogu ülejäänud osa kinnistust (ca 82%)

#### 4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusala. Alale on planeeritud ühepereelamu koos kõrvalhoonega. Lisaks on planeeringualale paigutatud kogumiskaevu, puurkaevu, trasside ja elektriliini võimalikud asukohad. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavalt hoonestuslaadi. Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid. Rajatavad piirded kavandada hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobivad, soovituslikult puit- või kiviaiad.

Krundi täisehituse %	max 15%
Lubatud hoonete arv	3
Lubatud hoonete kõrgus	8 m
Lubatud hoonete korruselisus	1,5 korrust
Katuse kalle	20-60°
Tulepüsivusklass	minimaalne TP3, soovituslik TP2

### 4.3 Keskkonnakaitse

Kuna planeeritavale alale kavatsetakse rajada ühepereelamu koos vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita. Heitveed on lahendatud kogumiskaevu abil, seega otsest reostust ka loodusesse ei satu. Lisaks on krundile planeeritud paigaldada prügikonteiner, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmekäitlus ja –vedu. Vanad puud (ilus kõrghaljastus) ja kadastik säilitada, esteetilistel põhjustel olemasolev võsa likvideerida. Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud ka keskkonnamemorandum.

### 4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus

Kinnistu piiri äärest läheb läbi kohaliku tähtsusega kruusatee, kust planeeritakse kaks juurdepääsu Kibuvitsa kinnistule. Kinnistule tekkinud kruusateede omavolilised õgwendused likvideeritakse või jäetakse osalisse kasutusse õige omaniku poolt. Läbipääs tagatakse kinnistu ääres oleva kruusateega. Planeeringualal moodustati eraldi tee maa-alad laiusega 9 meetrit, lähtudes Kaarma valla ettekirjutustest. Tee maa-alad on esitatud planeeringu joonisel, Kibuvitsa kinnistule jääva ala piiripunktide koordinaadid planeeringu joonisel, Liivamäe kinnistule jääva ala soovituslikud koordinaadid seletuskirja planeerimise üldlahenduse all.

### 4.5 Tehnovõrgud

Elektrikaabli ühendus saadakse krundi kirdenurgast kirde pool ca 300 m kaugusel asuvast alajaamast liitumislepingu alusel. Kavandatav liin planeeritakse madalpinge maakaabelliinina. Elektrikilp planeeritakse paigaldada kinnistu kirdeserva, kohe kinnistule viiva tee äärde. Hoone elektrivarustus lahendatakse eraldi projektiga.

Veevarustus planeeritakse lahendada oma krundile rajatava puurkaevu abil. Kanalisatsioon lahendatakse kogumiskaevu abil. Sidevarustust esialgu ei planeerita.

## **Krundi omanikul arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:**

### **1. Eesti Vabariigi planeerimisseadus**

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

### **2. Eesti Vabariigi ehitusseadus**

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

### **3. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158, 164**

Maa kasutajal kinni pidada krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.

### **4. "Avalikult kasutatav tee" – asjaõigusseaduse § 155**

Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi.

### **5. Kaarma valla jäätmekäitluseeskiri**

Vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteineri ja korraldama jäätmeveo.

### **6. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi ning tuleohutusnorme.**