

# **KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



**Reg. nr. EP10250459-0001**

**Reg. nr. EL10250459-0001**

**Registreerimistõend nr. 01-203**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: KÜLLI LAIGO

**T – 31-04**

**A – 34239**

SAARE MAAKOND,  
KAARMA VALD, ABRUKA KÜLA,  
RISTIMÄE I MAAÜKSUSE

## **DETAILPLANEERING**

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE  
2004**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 2. Joonised

Situatsiooni skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu põhijoonis.	DP-3
Juurdepääsutee.	DP-4

### 3. Lähtematerjalid

Kaarma vallavolikogu otsus nr.114, 21. august 2003.a.  
Kaarma vallas, Abruka külas, Ristimäe I maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.62, 25. september 2003.a.

### 3. Lisad

Katastriüksuse plaan.  
Keskkonnaministeeriumi kiri Saare Maavalitsusele ja Kaarma Vallavalitsusele, nr.21-7/638, 03. märts 2003.a. ehituskeeluvööndi vähendamiseks Ristimäe kinnistul, eesmärgiga ehitada nimetatud kinnistule suvemaja.

Detailplaneeringu toimingud koos ajalehe kuulutustega.

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

## SELETUSKIRI.

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Ristimäe I maaüksuse, pindalaga 8,2ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M.

#### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas maaomanik Külli Laigo avaldusega nr.7-1.2/793 Kaarma Vallavalitsusele, 11. august 2003.a.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma vallavolikogu otsus nr.114, 21. august 2003.a. Kaarma vallas, Abruka külas, Ristimäe I maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks koos detailplaneeringu lähtesisukohtadega nr.62, 25. september 2003.a.  
Geodeetiline alusplaan Geodeesibüroo OÜ töö nr. G-44-04.

#### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Abruka külas, haarates enda alla Ristimäe I maaüksuse. Maa-ala piirneb peamiselt Liivi lahega, vaid kagust riigi vaba maaga ja lääne küljes paikneb Georgi maaüksus. Olemasolevalt on maaüksus hoonestamata, valdavalt looduslik rohumaa. Planeeritavale maa-alale pääseb üle eravalduste (vt. joonist DP-4). Olemasolevalt kehtivad kinnistul järgmised kitsendused:

- **Veekaitsevööndi** ulatus tavalisest veepiirist on 20m. (Veeseadus § 29 lõige 1; lõige 2 punkt 1).
- **Ehituskeeluvööndi** laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir. Ehituskeeluvööndi laius meresaartel on 200 m. (Looduskaitseadus § 37 lõige 1 punkt 1; § 38 lõige 1 punkt 1).
- **Kallasrada**-10m kaldariba avaliku veekogu, Läänemere äärest, avalikuks kasutamiseks (Veeseadus § 10 lõige 1; lõige 2 punkt 1).

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Maaüksust läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingekaabel (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest.) ja madalpingeõhuliin, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge, koos alajaamaga.

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale maaüksusele suvemaja planeerimine koos liikumisteede planeerimisega ja maakasutussihotstarbe muutusega.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Planeeritava Ristimäe I maaüksuse sisse moodustatakse eraldi 0,5ha suurune katastriüksus Hooajalise elamumaa-ES sihtotstarbega. Ülejäänud maaüksus säilitab Loodusliku Haljasmaa-LH sihtotstarbe ja on suurusega 7,7ha.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Katastri sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Ristimäe I maatükk	Looduslik haljasmaa-HL-100%	7,7ha	Maatulundusmaa-M-100%	Ristimäe lmt.
Ristimäe suvila	Hooajalise elamumaa-ES-100%	0,5ha	Elamumaa-E-100%	Ristimäe lmt.

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus	Maks. ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Maks. Korruselisus Ja kõrgus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Ristimäe I maatükk	7,7ha	-	-	-	Looduslik haljasmaa-HL-100%
Ristimäe suvila	0,5ha	150	1 korrus (max 5m)	Max 2	Hooajalise elamumaa-ES-100%

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

- Maa-alale planeeritud suvila krundile, Ristimäe suvila, sihtotstarbega Hooajalise elamumaa-ES-100%, antakse ehitusõigus maksimaalselt kahele ühekordsele hoonele, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 150m<sup>2</sup>, maksimaalse katuse harja kõrgusega 5m. Ehitusõiguse asukoht antud planeeringus on fikseeritud ehituskeeluala piiriga (50m merest) ja krundi piiri ning kitsendustega. (vt. joonist DP-3). Uus ehitusõigus tuleb kavandada Abrukale iseloomulikuna, viilkatusega, soovitatavalt katusekaldega ca'40°. Ehitusmaterjalideks traditsioonilised loodussõbralikud materjalid. Hoonete tulepüsisivusklassiks on TP-3. Ülejäänud arhitektuursed nõudmised määratakse konkreetse ehitise projekteerimise käigus, arvestades olemasolevat keskkonda ja kehtivaid ehitusnorme.
- Ristimäe I maatükile, sihtotstarbega Looduslik haljasmaa-LH-100% ehitusõigust ei planeerita.

## 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Olemasolevalt on planeeritav kinnistu valdavalt looduslik rohumaa. Planeeritud maa-ala hoonestusõigus on paigutatud nii, et võimalikult vähe muudetakse olemasolevat keskkonda. Suvila krundi prügi tuleb sorteerida, vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluse eeskirjale. Abruka sadamas on klaasi, metalli ja plastiku konteinerid. Biologunevad jäätmed komposteeritakse.

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

Planeeritud maa-alale pääseb Abruka sadamast tulevat valla teed pidi ja sealt edasi üle Tuule, Elmari, Lepametsa ja Koidu maaüksuste. Vt. detailplaneeringu joonist DP-4. Ristimäe suvila ja Georgi kruntidele pääseb üle Ristimäe I maatüki. Ristimäe I maatükile seatakse kitsendus AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale tee” – Georgi maaüksuse ja Ristimäe suvila krundi tarbeks, samuti seatakse juurdepääsukitsendus Ristimäe suvila krundile Georgi maaüksuse tarbeks. Parkimine lahendatakse Ristimäe suvila krundil, 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 (Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee).

## 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Ristimäe suvila krundi elektrienergiaga varustamiseks on vaja Ristimäe I maatükil paiknevast olemasolevast alajaamast (olemasolev ehitatud naaberkiinnistu Georgi jaoks) tuua madalpingekaabel Ristimäe suvila krundini (vt. planeeringu joonist DP-3). Ristimäe

suvila krundi elektrimõõtekapp paigutatakse krundi piirile. Ristimäe I maatükile kehtib kitsendus: Ehitusseaduse § 14 “Tehnovõrgud ja rajatised”. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassikaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge ja madalpinge õhuliinile kehtib liinikaitsevöönd 2m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Ristimäe I maatükki läbib ka kõrgepingekaabel trassikaitsevööndiga 1m mõlemale poole trassi telge.

Ristimäe suvila krundile on planeeritud puurkaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu projekt. Hallvesi juhatakse läbi kolmekambrilise septiku imbväljakule. Fekaalid komposteeritakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjale.

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

Sideühendus antud maa-alal puudub.

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

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

Olemasolev looduslik keskkond püütakse maa-ala 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. Tuletõrjevesi saadakse merest.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156-“ Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**  
Georgi maaüksusele pääseb üle Ristimäe I maatüki ja üle Ristimäe suvila krundi. Ristimäe suvila krundile pääseb üle Ristimäe I maatüki.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid, madalpinge õhuliin ja kõrgepingekaabel (Eesti Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” -piki maakaabelliine- mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest, piki madalpinge õhuliini 2m mõlemale poole liini telge.). Krundisisesed krundi teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.

- **Veekaitsevööndi** ulatus tavalisest veepiirist on 20m. (Veeseadus § 29 lõige 1; lõige 2 punkt 1).
- **Ehituskeeluvööndi** laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir. Ehituskeeluvööndi laius meresaartel on 200 m. (Looduskaitseadus § 37 lõige 1 punkt 1; § 38 lõige 1 punkt 1).
- **Kallasrada-10m** kaldariba avaliku veekogu, Läänemere äärest, avalikuks kasutamiseks (Veeseadus § 10 lõige 1; lõige 2 punkt 1).
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel