



PROJEKTEERIMISTÖÖDE JA EHTUSJÄRELEVALVE  
TEGEVUSLITSENTS nr. EE-5974  
ELEKTRIVARUSTUSE PROJEKTEERIMISE  
LUBA nr. 549-1

Saare maakond  
Kaarma vald  
Muratsi küla

## TEEÄÄRE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Projekteerija:  
ADAMS GRUPP OÜ  
Reg. nr. 10373771  
RETTER-i reg. nr. EP 10373771-0001  
Kauba tn.12, Kuressaare 93812  
Tel. 45 57 691  
Fax. 45 57 035



Kuressaare  
september 2004

ÄRAKIRI ÕIGE

Ärireg. nr. 10373771

ADAMS GRUPP OÜ

Kauba12  
93812, Kuressaare  
E-post: [adams@adams.ee](mailto:adams@adams.ee)

Tel. (045) 36287  
Fax (045) 57035  
GSM (051) 41138

Hansapank  
a/a 221011969812  
Eesti Ühispank  
a/a 10022031794007

# KÖITE KOOSSEIS

## 1. Seletuskiri

## 2. Lähtematerjalid

- |      |   |            |               |
|------|---|------------|---------------|
| 2.1. | Detailplaneeringu lähteseisukohad nr.82                           |            | 11.03.2004.a. |
| 2.2. | Asendiplaan   | M 1:10 000 |               |
| 2.3. | Topogeodeetiline alusplaan<br>(Geodeesiabüroo OÜ; Töö nr.G-96-04) | M 1: 1 000 | 06.2004.a.    |

## 3. Lisad

- |       |  |  |               |
|-------|--|--|---------------|
| 3.1.  | Planeeringu algataja avaldus nr.7-1.2/119                                    |  | 17.02.2004.a. |
| 3.2.  | Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 138                                      |  | 27.02.2004.a. |
| 3.3.  | Planeeringu algatamise teade ajalehes "Meie Maa"                             |  | 09.03.2004.a. |
| 3.4.  | Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.174                                       |  | 11.03.2004.a. |
| 3.5.  | Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.484                                       |  | 21.09.2004.a. |
| 3.6.  | Saare Maavalitsuse kiri nr.9-9/1129  |  | 01.10.2004.a. |
| 3.7.  | Keskkonnaministeeriumi Saaremaa<br>Keskkonnateenistuse kiri nr.40-12-6/4901  |  | 27.10.2004.a. |
| 3.8.  | Planeeringu kooskõlastamise ning avalikustamise<br>teade ajalehes "Meie Maa" |  | 03.11.2004.a. |
| 3.9.  | Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.664                                       |  | 28.12.2004.a. |
| 3.10. | Planeeringu kehtestamise teade ajalehes "Meie Maa"                           |  | 15.01.2005.a. |
| 3.11. | Saare Maakohtu kinnistusosakonna poolt<br>väljastatud kinnistamise otsus     |  | 23.09.2004.a. |
| 3.12. | Maaüksuse plaan M 1: 5 000   |  |               |
| 3.13. | Planeeritava maaüksuse piirinaabrite kooskõlastused                          |  |               |

## 4. Jooniste loetelu

- |      |                                      |            |      |
|------|--------------------------------------|------------|------|
| 4.1. | Asendiplaan                          | M 1:10 000 |      |
| 4.2. | Topogeodeetiline alusplaan           | M 1: 1 000 |      |
| 4.3. | Kruntimise skeem                     | M 1: 1 000 | DP-1 |
| 4.4. | Hoonestuse skeem, tehnovõrkude skeem | M 1: 1 000 | DP-2 |

# SELETUSKIRJA SISUKORD

## 1. ÜLDOSA

- 1.1 Planeeritav ala
- 1.2 Algataja
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasolev olukord
- 1.5 Eesmärgid

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS

- 2.1 Planeeritava ala sihtotstarve
- 2.2 Kinnistu kruntimine
- 2.3 Krundi ehitusõigus
- 2.4 Heakorra ja haljastuse planeerimine
- 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted
- 2.6 Tehnovõrgud
- 2.7 Keskkonnakaitse
- 2.8 Tuleohutusnõuded
- 2.9 Servituutide vajadus
- 2.10 Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
- 2.11 Planeeringu rakendamise võimalused

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeritav ala

Planeeritava maa-ala suurus on 1,60 ha, mis paikneb Muratsi külas, Kaarma vallas, Saare maakonnas.

### 1.2. Algataja

Planeeringu algatajaks on OÜ Kirisilm.

### **1.3. Lähtematerjalid**

- Saare maakonna üldplaneering
- Geodeetiline alusplaan M 1: 1 000
- Kinnistamise otsus
- Maaüksuse plaan M 1: 5 000
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr. 174
- Geodeesiabüroo OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:1 000 (Töö nr.G-96-04)

### **1.4. Olemasolev olukord**

Teeääre maaüksus on riskülikukujuline maa-ala, mille pikim piir kulgeb põhja-lõuna suunaliselt. Maaüksuse suurus on 1,60 ha, mis piirneb vahetult Muratsi sadama teega, asudes sellest lõunas.

Planeeritav ala on reljeefilt tasane, sujuva kallakuga läände. Kinnistu piirneb lõuna-, ida- ja lääne poolt naaberkinnistutega, põhja poolt – Muratsi sadama teega.

Mahasõit kinnistule puudub.

Planeeritavat maa-ala on kasutatud peamiselt põllumaana, kinnistul kasvab üksikuid puid ja põõsaid.

Maa sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

Insener-tehnilised välisõrgud puuduvad.

Maaüksusele pääseb avaliku kasutusega Muratsi sadama teelt.

Tulenevalt Teeseadusest on maaüksusele seatud järgmised kitsendused:

K – 2 teekaitse vöönd.

### **1.5. Eesmärgid**

Planeeringu eesmärgiks on:

- Teeääre maaüksuse jagamine neljaks eraldiseisvaks kinnistuks, milledest kolmele on ette nähtud seada hoonestusõigus
- maa sihtotstarbe muutmine hoonestusõigusega määratud maaüksustel elamumaaks, hoonestusõigusega juurdepääsutee maaüksusel transpordimaaks.

## **2. PLANEERIMISLAHENDUS**

### **2.1. Maa sihtotstarve**

Maa praegune sihtotstarve – 100% maatulundusmaa. Planeeringuga määratakse kolmele hoonestusõigusega krundile uus maa sihtotstarve – 100% elamumaa, hoonestusõigusega juurdepääsutee maaüksusele – 100% transpordimaa. Planeeringuga seatakse kolmele krundile hoonestusõigus elamu ja abihoone püstitamiseks.

## **2.2. Kinnistu kruntimine**

Käesoleva planeeringuga on Teeääre maaüksus ette nähtud jagada neljaks eraldiseisvaks maaüksuseks.

I maaüksus eraldatakse olemasoleva kinnistu põhjapoolsest osast (tekkiva maaüksuse nimetus - Teeääre).

II maaüksus on moodustatud Teeääre kinnistu keskosast (maaüksuse nimetus - Keskmiku).

III maaüksus on moodustatud Teeääre kinnistu lõunapoolsest osast (maaüksuse nimetus - Põlluserva).

IV maaüksuse moodustab ühine juurdepääsute (maaüksuse nimetus – Äärete).

Tekkivate kinnistute uued piirid on määratud vastavalt omaniku soovile. Planeeritud maaüksused on järgmiste suurustega:

- Teeääre - 5 095 m<sup>2</sup>
- Keskmiku - 4 076 m<sup>2</sup>
- Põlluserva - 4 057 m<sup>2</sup>
- Äärete - 2 765 m<sup>2</sup>

Maaüksuste täpsustatud suurused selguvad kruntide mõõdistamise käigus.

Hoonestusõigused kolmele maaüksusele on määratud analoogiliselt.

Hoonestuse projekteerimisel on soovitatav jälgida ühtset arhitektuurset stiili.

## **2.3. Kruntide ehitusõigus**

### **Äärete**

Äärete maaüksus on planeeritud eraldi katastriüksusena. Katastriüksuse moodustamine tagab võrdsed kasutusvõimalused juurdepääsuks tekkivatele uutele kinnistutele, on hoonestusõiguseta.

Äärete katastriüksuse pindala - 2 765 m<sup>2</sup>.

### **Teeääre**

Kavandatud hooned - ühepereelamu ja abihoone.

Ehitised ja rajatised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Planeeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. Naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 5,0 m
2. Avaliku kasutusega tee suhtes vastavalt Teeseadusele - 20 m maantee teljest
3. Planeeritud puurkaevu suhtes vastavalt Veeseadusele - 15 m veehaarde kaitsetsoon
4. Tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 - „Tehnovõrgud ja rajatised“

### **Hoonestusõigus**

- Kinnistu planeeritud pindala 5 095 m<sup>2</sup>
- Hoonete arv planeeritaval alal 2
- Elamu ehitusalune pind 120,0 m<sup>2</sup>
- Abihoone ehitusalune pind 75,0 m<sup>2</sup>
- Elamu harja max. kõrgus maapinnast 8,0 m

- Abihoone harja max. kõrgus maapinnast 6,0 m
- Elamu korruselisus 1+katusekorrus
- Abihoone korruselisus 1
- Katusekalded vahemikus 38-45°
- Tulepüsivusklass TP3

Planeeritud hoonestus on asetatud krundile lähtudes ilmakaartest, avaliku kasutusega tee suunast ja juurdesõidutee asukohast.

Planeeritavate rajatiste ja hoonete ehitusmaterjalidena on soovitatav kasutada kivi, puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke ehitusmaterjale.

Katusekatteks valida plekk või katusekivi. Arhitektuurses lahenduses on soovitatav lähtuda kaasaegsest arhitektuurist.

### **Keskmiku**

Kavandatud hooned – ühepereelamu ja abihoone.

Ehitised ja rajatised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Planeeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. Naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 5,0 m.
2. Avaliku kasutusega tee suhtes vastavalt Teeseadusele - 20 m maantee teljest.
3. Planeeritud puurkaevu suhtes vastavalt Veeseadusele - 15 m veehaarde kaitsetsoon.
4. Tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 - „Tehnovõrgud ja rajatised“.

### **Hoonestusõigus**

- Kinnistu planeeritud pindala 4 076 m<sup>2</sup>
- Hoonete arv planeeritaval alal 2
- Elamu ehitusalune pind 120,0 m<sup>2</sup>
- Abihoone ehitusalune pind 75,0 m<sup>2</sup>
- Elamu harja max. kõrgus maapinnast 8,0 m
- Abihoone harja max. kõrgus maapinnast 6,0 m
- Elamu korruselisus 1+katusekorrus
- Abihoone korruselisus 1
- Katusekalded vahemikus 38-45°
- Tulepüsivusklass TP3

Planeeritud hoonestus on asetatud krundile lähtudes ilmakaartest ja planeeritava juurdesõidutee asukohast.

Planeeritavate rajatiste ja hoonete ehitusmaterjalidena on soovitatav kasutada kivi, puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke ehitusmaterjale. Katusekatteks valida plekk või katusekivi. Arhitektuurses lahenduses on soovitatav lähtuda kaasaegsest arhitektuurist.

### **Põlluserva**

Kavandatud hooned – ühepereelamu ja abihoone.

Ehitised ja rajatised on ette nähtud paigutada krundile vastavalt Asjaõigusseadusele, Planeerimisseadusele, kehtivatele ehitusnormidele ja omaniku soovidele.

Planeeritava ala ehituskeelualad on määratud:

1. Naaberkruntide suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele - 5,0 m.
2. Avaliku kasutusega teesuhtes vastavalt Teeseadusele - 20 m maantee teljest.
3. Planeeritud puurkaevu suhtes vastavalt Veeseadusele -15 m veehaarde kaitsetsoon.
4. Tehnovõrkude suhtes vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 - „Tehnovõrgud ja rajatised“.

#### Hoonestusõigus

• Kinnistu planeeritud pindala	4 057 m <sup>2</sup>
• Hoonete arv planeeritaval alal	2
• Elamu ehitusalune pind	120,0 m <sup>2</sup>
• Abihoone ehitusalune pind	75,0 m <sup>2</sup>
• Elamu harja max. kõrgus maapinnast	8,0 m
• Abihoone harja max. kõrgus maapinnast	6,0 m
• Elamu korruselisus	1+katusekorrus
• Abihoone korruselisus	1
• Katusekalded vahemikus	38-45°
• Tulepüsivusklass	TP3

Planeeritud hoonestus on asetatud krundile lähtudes ilmakaartest ja planeeritava juurdesõidutee asukohast.

Planeeritavate rajatiste ja hoonete ehitusmaterjalidena on soovitatav kasutada kivi, puitu, paekivi ning muid loodussõbralikke ehitusmaterjale. Katusekattteks valida plekk või katusekivi. Arhitektuuris lahenduses on soovitatav lähtuda kaasaegsest arhitektuurist.

#### **2.4. Heakorra ja haljastuse planeerimine**

Ehitiste ja rajatiste planeerimisel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajaliku sanitaarraie, ehitusplatsi ja juurdesõiduteede rajamise tarvis taotleda omavalitsusest vastav luba. Soovi korral on lubatud rajada tarbe- või iluaeda. Ehitusala on ette nähtud planeerida, sadeveed juhtida hoonetest eemale. Mujal jätta maastik võimalikult looduslik, vertikaalplaneerimist ei teostata. Krundid on soovitatav piirata naabrite omavahelisel kokkuleppel põõsashekkidega, puit- või võrkaedadega. Sissesõidud markeerida väravate või vastava haljastusega.

#### **2.5. Liikluskorralduse põhimõtted**

Olemasolevad mahasõidud maaüksustele puuduvad. Maaüksustele juurdepääsduks on planeeritud üks ühine mahasõit Muratsi sadama teelt.

Juurdesõit maaüksusele on kavandatud piki idapiiri. Planeeritud juurdesõidutee kulgeb läbi Teeääre ja Keskmiku maaüksuse, lõppedes Põlluserva maaüksusel.

Juurdesõidutee kasutamiseks on määratud eraldi katastriüksus „Äärettee

Juurdesõidutee hooneteni on ette nähtud katta kruusaga.

Alaline autotranspordiga liiklemine toimub avaliku maantee kaudu. Sõiduautode parklad on kavandatud hoonete juurde.

## **2.6 Tehnovõrgud**

Elamute *elektrivarustus* lahendatakse vastavalt tehnilistele eeltingimustele.

*Veevarustus.* Planeeritud maaüksustele on kavandatud eraldi puurkaevud veehaarde kaitsetsooniga 15 m. Puurkaevude asukohaks on valitud krundiosa kõrgem koht.

*Kanalisatsioon.* Planeeritud maaüksustele on kavandatud paigaldada eraldi kaheastmelised septikkaevud. Reovete utiliseerimiseks sõlmida leping lähima haritava maa omaniku või puhastusseadmete valdajaga.

## **2.7 Keskkonnakaitse**

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada insener-tehnilist hooldustegevust kruntidel. Settekaevude juurde rajada kruusakattega juurdesõiduteed.

Hoonete juurde paigaldada konteinerid sorteeritud prügi tarvis.

Sorteeritud olmeprügi komposteeritakse või utiliseeritakse prügilasse vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korrale. Prügikonteinerid paigaldada sissesõidutee juurde.

## **2.8 Tuleohutusnõuded**

Vastavalt tuleohutusnõuetele tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimismõnede EPN 10.1. nõuetest.

Hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP-3.

## **2.9 Servituutide vajadus**

Elektrivõrkude rajamisel tuleb seada elektriliinidele normikohane kaitsetsoon vastavalt Asjaõigusseadusele § 158 - „Tehnovõrgud ja rajatised“.

## **2.10 Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

- Asjaõigusseadus
- Teeseadus § 13, 23, 36
- Planeerimisseadus

## **2.11 Planeeringu rakendamisevõimalused**

Omaniku arvamusel on käesoleva planeeringu võimalik realiseerimisaeg 2007 aasta.

