



Torni tn.7-3, Kuressaare, 93812  
Tel. 5162088, fax 4521081  
RETTTER EP 10314484-0001

Tellija: Mati Leis

Töö nr. 22-04

**SAARE MAAKOND, KAARMA VALD  
MURATSI KÜLA, LAHEOTSA MAAÜKSUSE  
DETAILPLANEERING**

Planeeris: Raivo Kaseorg

Vastutav arhitekt: Terje Truumaa

august 2004.a.

# LAHEOTSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

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

### B JOONISED

- |                      |         |      |
|----------------------|---------|------|
| 1. Tugiplaan         | M 1:500 | DP-1 |
| 2. Planeerimisjoonis | M 1:500 | DP-2 |

### C LISAD

- Kaarma Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise kohta
- Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Saare maakonnas, Kaarma vallas, Muratsi poolsaarel, Muratsi külas. Planeeringualaks on suurem osa Laheotsa maaüksusest (kinnistu nr 21101, katastritunnus 27003:003:0268, kinnistu suuruseks 1,3 ha). Planeeringu algatajaks on Kaarma vald, algatamise aluseks Rein Natteni avaldus. Planeering on algatatud 27.02.2004.a. vallavalitsuse korraldusega nr 137. Planeeritava ala suuruseks on ca 0,7 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
- Saare Maakohtu kinnistusosakonna kinnistamisotsus
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas GRGM Projekt OÜ 2004. a)

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Kaarma vallas, Muratsi poolsaarel. Laheotsa maaüksus piirneb Laheküla-Sadama teega, Kapa, Kõutsi, Kadastiku ja Tirbi maaüksustega. Kinnistut läbib üldkasutatavtee. Kinnistul puuduvad igasugused trassid/liinid. Planeeritav ala on hoonestamata, osaliselt piirneb naaberkinnistu kiviaiaga. Kinnistul suures osas kõrghaljastus erandiks mõni üksik lagendik. Kinnistul on looduslik tasane maa, mis sujuvalt langeb mere suunas.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Planeeringu eesmärkideks on Laheotsa maaüksuse sihtotstarbe muutmine, kinnistule ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatava juurdepääsutee määramine, 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. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal. Planeeritava ala sihtotstarbeks määratakse planeeringuga pereelamu maa (EP) 100%.

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 hoone kaugus olemasolevatest hoonetest vähemalt 75 m;
- planeeritava madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liinist;
- planeeritava hoone max kõrgus 8 m;
- lahendada jäätmekäitlus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
- säilitada maksimaalselt looduslik keskkond.

#### **Planeeritava maa-ala suurus ja sihtotstarve**

| Maa-ala suurus | Maa-ala sihtotstarve, % |
|----------------|-------------------------|
| 1.3 ha         | Pereelamu maa (EP) 100% |

#### **4.2 Krundi ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded**

Planeeritaval alal on määratletud hoonestusala. Alale on planeeritud neli hoonet. 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  | 2                               |
| Lubatud hoone kõrgus | 8 m                             |
| Katuse kalle         | 20-45°                          |
| Tulepüsivusklass     | minimaalne TP3, soovituslik TP2 |

#### **4.3 Keskkonnakaitse**

Kuna planeeritavale alale kavatsetakse rajada eluhooned 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. Olemasolevad kõrged puud võimaluse korral maksimaalselt säilitada.

#### **4.4 Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Kinnistust läheb läbi Muratsi- tee, kust planeeritakse ka juurdepääs Laheotsa kinnistule. Tee on esitatud planeeringu joonistel.

## 4.5 Tehnovõrgud

Elektrikilbi ühendus saadakse „Allika” aianduskooperatiivi õhuliini postist ja tuuakse kiviaiaga paralleelselt kulgevast madalpinge maakaabelliinist. Kavandatav liin planeeritakse samuti maakaabelliinina. Elektrikilp planeeritakse paigaldada kiviaia kinnistu poolsesse serva, kohe kinnistu nurgas(v.t. joonis). 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. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi, tuleohutus-norme, jäätmekäitluseeskirju ning Pihla valla ehitismäärust.**