

# **KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ**

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel/faks 4533 237, e-post: kop@hot.ee



**Reg. nr. EP10250459-0001**

**Reg. nr. EL10250459-0001**

**Registreerimistõend nr. 01-203**

**Muinsuskaitse litsents 242/97-K**

TELLIJA: JUHA LEPPÄNEN

**T – 92-04**

**A – 34245**

SAARE MAAKOND,  
KAARMA VALD,  
MURATSI KÜLA,  
MÄNNI JA PABERITSI  
MAAÜKSUSTE

## **DETAILPLANEERING**

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel

**KURESSAARE  
2004**

## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Seletuskiri

### 3. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Põhijoonis.	DP-3
Planeeritud elektriühendus.	DP-4

### 2. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavolikogu korraldus nr.229 ja nr.230, 06. aprill detailplaneeringu algatamiseks koos Kaarma Vallavalitsuse detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr. 91 ja nr.92 Muratsi külas Paberitsi ja Männi maatüksuste detailplaneeringutele, 10. mai 2004.a.

### 4. Lisad

Männi ja Paberitsi katastriüksuste plaanid.

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>7</b>
<b>2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5. TEHNOVÕRGUD.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6. KESKKONNAKAITSE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>8</b>

## SELETUSKIRI.

### 1. ÜLDOSA.

#### 1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Männi ja Paberitsi kinnistud, vastavalt pindaladega 4,94ha ja 6,66ha, olemasolevate sihtotstarvetega Maatulundusmaa-M-100%.

#### 1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas OÜ Heikmar avaldusega Kaarma Vallavalitsusele, 26. märts 2004.a., nr. 7-1.2./239.

#### 1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr.229 ja nr.230, 06. aprill 2004.a. detailplaneeringu algatamiseks koos detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr.91 ja nr.92 Paberitsi ja Männi maaüksuste detailplaneeringutele, 10. mai 2004.a.

Männi ja Paberitsi katastriüksuste plaanid.

Geodeetiline alusplaan, GB Geodeesiabüroo OÜ, töö nr.G-124-04.

#### 1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Muratsi külas, haarates enda alla Männi ja Paberitsi kinnistud. Maa-ala piirneb läänest Sepama lahega, põhjast Aro maaüksusega, idast Mäe maaüksusega ja lõunast riigi vaba maaga. Olemasolevalt on, peamiselt looduslikust rohumaast koosnev, planeeritav maa-ala hoonestamata. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – Paberitsi kinnistu ida osa läbib Eesti Energia 10kV õhuliin, kaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge.
- **AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“** – kinnistu ida poolset osa läbib tee, mida mööda pääseb lõuna poolsetele maaüksustele.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba

läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.

- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahes on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

## 1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine elamukruntideks, teedevõrgu rajamine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

## 2. PLANEERIMISLAHENDUS.

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

Planeeritav maa-ala jaotatakse üheksaks iseseivaks krundiks. Planeeritavale maa-alale tuleb kaheksa Pereelamumaa-EP-100% krunti ja üks Tee- ja tänavamaa-LT-100% krunt. Vt. planeeringu joonist DP-3.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus ha	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
Paberitsi	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	2,47	Paberitsi kinnistu
Männi	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	2,78	Männi kinnistu
Kuslapuu	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,19	Paberitsi kinnistu
Kuuse	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,07	Männi kinnistu
Leedri	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,21	Paberitsi kinnistu
Nulu	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	1,09	Männi kinnistu

Tominga	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,85	Paberitsi kinnistu
Papli	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,84	Paberitsi kinnistu
Paberitsi tee	Tee- ja tänava maa-LT-100%	Transpordimaa-L	0,09	Paberitsi kinnistu

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Maks. ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Paberitsi	2,47	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Männi	2,78	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Kuslapuu	1,19	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Kuuse	1,07	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Leedri	1,21	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Nulu	1,09	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Tominga	0,85	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Papli	0,84	200	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Paberitsi tee	0,09	-	-	-	Tee- ja tänava maa-LT-100%

## 2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

Planeeringu joonisel DP-3 on toodud ära ehituspiiranguga alad, tulenevalt tuletõrjekujadest. Hoonete konkreetne asukoht määratakse iga krundi ehitusprojekteerimise käigus. Uutele Pereelamukruntidele-EP-100% planeeritakse ehitusõigus maksimaalselt kolmele hoonele: pereelamu ja kaks abihoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 200m<sup>2</sup>. Ehitiste suurim lubatud kõrgus maapinnast on elamul 8m ja abihoonetel 6m. Maksimaalne elamu korruselisus on kaks korrust.

- Katus on kaldega 30°-45°, materjaliks sindel (puit ja ruberoid), katusekivi või plekk.
- Välisseinad puit või kivi.
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon või krohv.
- Piirdeaiad: lattaed, võrkaed, kivi-puitaed või kiviaed.
- Lubatud tulepüsivusklass: TP-3.

### 2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritaval maa-alal olev kõrghaljastus tuleb ehitustegevuse käigus maksimaalselt säilitada, jäädes planeeritaval maa-alal hajutatavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonetele. Maa-alal olevad kadastiku kaunimad osad tuleb samuti säilitada. Uuele piirkonnale annab vajaliku väärtuse olemasoleva maastikulise ilu säilitamine (säästlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud ehitustegevus.

Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuema piires. Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kaarma vallas kehtestatud jäätmekäitluseeskirjale.

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

Planeeritud maa-alale pääseb Muratsi külsa teelt, üle kitsendustega erateid pidi. Planeeritavale maa-alale krunditakse praeguse Paberitsi kinnistu ida serva 12m laiune Tee- ja tänava maa krunt: Paberitsi tee (perspektiivne valla tee). Planeeritavale maa-alale moodustatud uutele kruntidele pääseb Papli, Tominga, Leedri ja Kuslapuu kruntide piirile planeeritud, kitsendusega (**AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“**) teed pidi. Juurdepääsutee minimaalne laius päästeteenistuse autode tarbeks on 3,5m, ringipööramine on võimalik kruntide planeeritud juurdepääsude juures.

Juurdepääsu kitsenduse tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepatakse kokku teemaa ühine haldamine ja hooldamine. Parkimine lahendatakse iga krundi juures eraldi, vastavalt perspektiivse hoonestuse projektile.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust (min. tee laius 3,5m päästeteenistuse autode tarbeks).

### 2.5. TEHNOVÕRGUD.

Elamute elektrivarustuseks tuleb Aro kinnistul paiknevast Liigundi alajaamast mööda kraavi serva pidi tuua 0,4kV kaabel planeeritavate kruntideni. Liitumiskapid on planeeringuga paigutatud tee äärde kruntide piiride lähedusse, autoga juurdepääsetavatesse kohtadesse. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud madalpingekaablite asukohad koos elektrimõõtekappide asukohtadega ja joonisel DP-4 madalpingekaabli ühendus Liigundi alajaamast planeeritud maa-alani. Krundi sisesed võrgud alates mõõtekappidest lahendatakse elamute elektrivarustuse projektidega. Planeeritavale maa-alale planeeritud madalpingekaablid teiste kruntide toiteks omavad trassi kaitsevööndit 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (vt. joonis DP-3). (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"). Maa-ala läbivale 10kV õhuliinile kehtib liinikaitsevöönd 10m mõlemale poole liini telge.

Maa-alale on planeeritud igale krundile oma joogivee kaev, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevu

projekt. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud oma kogumiskaev reovee tarbeks. Reovete kanaliseerimise tarbeks planeeritud kogumiskaevud ehitatakse välja vastavalt kehtivatele ehitusnormidele ja tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

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

## 2.6. KESKKONNAKAITSE.

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

Reoveed juhitakse maa-alale planeeritud kogumiskaevudesse.

Olemasolev looduslik keskkond püütakse maa-ala kruntimise ja hoonestamise käigus maksimaalselt säilitada.

## 2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Eesti projekteerimismõistest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Muratsi külas.

## 2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.
- **AÕS §156-“Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”**  
Kitsendus seatakse Papli, Tominga, Leedri, Kuslapuu ja Paberitsi kruntidele. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepatakse kokku tee ühine haldamine ja hooldamine.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Krunte läbivad perspektiivselt Eesti Energiale kuuluvad planeeritud madalpingekaablid, kaabli kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge ning planeeritavat maa-ala läbib 10 kV õhuliin, liinikaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” ). Krundisisesed krunti teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.



- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Liivi lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Liivi lahes on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 200m Liivi lahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- Saare maakonna maakonnaplaneering.
- Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

Antud planeering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi “Planeerimisseadusele” (välja kuulutatud Vabariigi Presidendi 03. detsembri 2002.a. otsusega nr.278) vastavalt “Asjaõigusseadusele” ( RT I 1999, 44, 509), vastavalt kehtivatele Eesti Projekteerimismääradele ( EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel