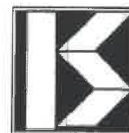


KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT OÜ

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: PRIIT KASK

T – 79-04
A – 34260

SAARE MAAKOND,
KAARMA VALD,
MURATSI KÜLA,
VANA-VILLEMI MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel



**KURESSAARE
2004**

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

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERITAV ALA

Planeeritav ala haarab enda alla Vana-Villemi I maatüki, pindalaga 3,79ha, olemasoleva sihtotstarvetega Maatulundusmaa-M-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Priit Kask avaldusega Kaarma Vallavalitsusele, 12. mai 2004.a., nr. 7-1.2./326.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavolikogu otsus nr., 2004.a. detailplaneeringu algatamiseks koos Kaarma Vallavalitsuse detailplaneeringu lähteseisukohtadega nr., 2004.a. Muratsi külas Vana-Villemi maaüksuse detailplaneeringule.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan, Hadwest maamöödubüroo, töö nr.T-04-54.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav maa-ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Muratsi külas, haarates enda alla Vana-Villemi I maatüki. Maa-ala piirneb idast ja põhjast Tõnni maaüksusega, idast Muratsi maaüksusega ning lõunast Heinlaiu maaüksusega, Kuressaare Lennujaama Muratsi raadiomajaka maaüksusega ja Muratsi maaüksusega. Olemasolevalt on, looduslikust rohumaast ning metsamaast koosnev, kinnistu hoonestamata. Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14 “Tehnovõrgud ja rajatised”** – Kinnistut läbib Eesti Energia madalpingeõhuliin, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge.
- **AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“** – kinnistu ida poolset osa läbib tee, mida mööda pääseb Tõnni maaüksusele.

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu kruntimine ühepereelamute kruntideks, teedevõrgu rajamine ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritav maa-ala jaotatakse kuueks iseseivaks krundiks. Planeeritavale maa-alale tuleb kuus Pereelamumaa-EP-100% krunti. vt. planeeringu joonist DP-3.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa
Pääsukese	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,61	Vana-Villemi I maatükk
Kiivitaja	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,86	Vana-Villemi I maatükk
Kurvitsa	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,48	Vana-Villemi I maatükk
Lõokese	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,49	Vana-Villemi I maatükk
Kure	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,51	Vana-Villemi I maatükk
Lagle	Pereelamumaa-EP-100%	Elamumaa-E	0,84	Vana-Villemi I maatükk

TABEL 2. KRUNDI NÄITAJAD

Krundi aadress	Planeeritud suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Hoonete arv krundil	Maakasutuse sihtotstarve (Tähis)
Pääsukese	0,61	300	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Kiivitaja	0,86	300	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Kurvitsa	0,48	300	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Lõokese	0,49	300	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Kure	0,51	300	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-100%
Lagle	0,84	300	2 kordsed, max 8m	Max 3	Pereelamumaa-EP-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-300m² ja kaks abihoonet-100m². 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 sokliosia: kivi, betoon või krohv.
- Piirdeaiad: lattaed, võrkaed, kivi-puitaed või kiviaed.
- Lubatud tulepüsimusklass: TP-3.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Planeeritaval maa-alal on Pääsukese, Kurvitsa ja Lõokese kruntidel olemasolevalt mets, mis tuleks ehitustegevuse käigus maksimaalselt säilitada, jäädes planeeritaval maa-alal hajutavaks haljasvööndiks rajatavatele hoonetele. Kiivitaja, Kurvitsa ja Lagle kruntidel olev 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 sadama teelt, üle Muratsi, Kuressaare Lennujaama Muratsi raadiomajaka ja Heinlaiu maaüksuste kitsendusega erateed pidi. Planeeritavale maa-alale eraldi teemad ei planeerita. Pääsukese ja Kiivitaja kruntidele pääseb maa-alal juba kitsendusega olevat teed pidi (juurdepääs Tõnni maaüksusele) ning Kurvitsa, Lõokese ja Kure kruntide juurdepääsuks on planeeritud uus tee, millele seatakse kitsendus: AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“. Planeeritud Lagle krundile pääseb olemasolevat juurdepääsuteed pidi. Juurdepääsutee minimaalne laius päästeteenistuse autode tarbeks on 3,5m, ringipööramine ja möödasõit on võimalik kruntide juurdepääsude juures (vajalik 12mx12m).

Kiivitaja ja Kure maaüksustele seatakse kitsendus **AÕS §156 “ Juurdepääs avalikult kasutatavale teele “**. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepatakse kokku teemaa ühine haldamine ja hooldamine.

Parkimine lahendatakse iga krundi juures eraldi, vastavalt perspektiivse hoonestuse projekteile.

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

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Elamute elektrivarustuseks tuleb Tõnni kinnistul paiknevast EPI alajaamast mööda juurdepääsutee 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 Epi 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 madalpingeõhuliinile kehtib liinikaitsevöönd 2m 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 projekteerimisnormidest EPN 10.1 nõuetest. Hoonete tulepüvisusklass 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 Kiivitaja ja Kure maaüksustele. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepitakse kokku tee ühine haldamine ja hooldamine.
- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi 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 madalpingeõhuliin, liinikaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Krundisisesed krundi teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale.
- Eesti Vabariigi planeerimisseadus.
- 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 Projekteerimismormidele (EPN 10.1),.

Juhataja: A. Rand



Projekteerija: K. Keel

