

**FIE ALAR OLL**  
**Reg. Nr.EEP000243 19.01.2005**  
**Kihelkonna mnt.1-19, Kuressaare**  
**GSM 5117178**

SAARE MAAKOND, KAARMA VALD  
MURATSI KÜLA  
VÄLJA MAAÜKSUSE,

**DETAILPLANEERING**

Tellija: Kaido Kruut

Koostaja: Alar Oll



KURESSAARE 2005

# Sisukord

## A. SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid
- 1.3 Olemasolev olukord
- 1.4 Looduslikud tingimused

### 2. Arhitektuur-planeerimislahendus

- 2.1 Üldlahendus
- 2.2 Maakasutus
- 2.3 Ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded
- 2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded
- 2.5 Teedevõrk ja liikluskorraldus
- 2.6 Tehnovõrgud
- 2.7 Tehnilised näitajad

### 3. Lisad

- 3.1 Detailplaneeringu lähteseisukohad
- 3.2 Välja maaüksuse plaan
- 3.3 Piirinaabrite kooskõlastused
- 3.4 Saaremaa Päästeteenistuse kooskõlastus
- 3.5 Saaremaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus
- 3.6 Detailplaneerimisprojekti läbivaatamise komisjoni protokoll
- 3.7 OÜ Jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.67316
- 3.8 Kaarma Vallavalitsuse korraldused
- 3.9 Kaarma Vallavolikogu otsus
- 3.10 Saare Maavalitsuse kooskõlastused
- 3.11 Ametlikud teadeanded.

## B. GRAAFILINE OSA

1. Asendiplaan	M 1 : 5000
2. Tugiplaan	M 1:1000
3. Liiklusskeemi planeerimisjoonis	M 1 : 1000
4. Planeerimise põhijoonis	M 1 : 1000
5. Krundijaotusplaan	M 1 : 1000

## A. SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

Käesolev töö, "Saare maakonna Kaarma valla Muratsi küla Välja maaüksuse detailplaneering", on koostatud vastavalt lähteülesandele.

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Kaarma Vallavalitsuse korraldus 2005 nr. (algatamise taotleja- maaomanik Kaido Kruut).

Töö teostaja: FIE Alar Oll, reg.nr.EEP000243

Töö teostamise aeg: juuli 2005

**Detailplaneeringu koostamise eesmärk** on Välja katastriüksuse jagamisel tekkivate katastriüksuste sihtotstarbe muutmine, planeeritava maa-ala jagamine ühepereelamu kruntideks, ehitustingimuste määramine, juurdepääsuteedele ja vajalikele tehnovõrkudele ja rajatistele lahenduse leidmine.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,39 ha mis paikneb Muratsi külas valdavalt kadastiku ja loodusliku rohumaa kaetud hoonestamata maa-alal. Praegune maa sihtotstarve on maatulundusmaa.

**Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:**

- detailplaneeringu lähteülesanne
- Kaarma Vallavalitsuse korraldus
- Kaarma valla ehitusmäärus
- Saare Maakatastri poolt väljastatud Välja katastriüksuse plaan
- kinnistu asukoha skeem M 1:5080

**Olemasolev olukord:**

Planeeritav maa-ala asub Saare maakonna Kaarma valla lõunaosas, Muratsi küla keskosas, Kuressaare linnast ~5 km kaugusel, Kuressaare-Püha maanteest ~2,3 km kaugusel ja Sepamaa lahe rannajoonest ~1.0 km kaugusel. Välja maaüksus piirneb põhja poolt Tammemäe ja Kanniste maaüksustega, lõuna poolt Rannaniidi maaüksusega, ida poolt Noorloomalauda maaüksusega, lääne poolt Kristjani ja Siimu maaüksustega. Olemasolevatest tehnovõrkudst läbib maaüksust OÜ Jaotusvõrgule kuuluv madalpingekaabel.

**Looduslikud tingimused:**

Maapinna reljeef on valdavalt tasane ja madal. Suhtelised kõrgused jäävad 8,9 ja 9,5 m vahele. Planeeritava maa-ala territooriumist on 40 % kadastik ja looduslik rohumaa, 8% märgala, 35% noore metsa harvik, 17% põllumaa. Planeeritaval alal kasvab kadakas, sarapuu, kask, lepp, mänd. Huumuskihi paksus on 20-40 cm piires. Selle all on savirikas paekivirähk, mis kohati kõrgemates kohtades ulatub maapinna lähedale. Kaitsealuseid territooriume, looduskaitse üksikobjekte ja kultuurimälestisi maa-alal ei asu.

## 2. Arhitekt-planeerimislahendus

### 2.1 Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine. Püütakse säilitada nii palju kui võimalik väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku. Käesolevas töös on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused ühepereelamute ehitamiseks. Planeeringualal on hoonete rajamine lubatud ainult määratletud hoonestusalal.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude piirangute ja printsiipidega:

- kinnistu piirist 5 m ehituskeeluala
- madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist kummalegi poole

- planeeringualal säilitatakse maksimaalselt looduslik keskkond
- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutatakse ära looduslikult väljakujunenud hoonestamiseks sobivat maastikku ja olemasoleva pinnastee asukohta
- planeerida optimaalne ja võimalikult hajutatud ehitiste paigutus
- planeerida optimaalne sõiduteede võrk, milline tagab lokaalsed juurdepääsud kõikidele ühepereelamutele ja vastab tuletõrjenõuetele
- vesivarustus ja kanalisatsioon planeerida lokaalsena
- lahendada keskkonnakaitset puudutavad probleemid, vee ning reoveekäitlus.

## 2.2 Maakasutus

Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarve on pereelamumaa maa (EP).

Planeeritava Välja katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 45% (1,39 ha) elamumaa (planeeritav ala) ja 55% (1,74 ha) maatulundusmaa.

Maa kasutusõiguse kitsendused:

1. Ehitusseadus  
Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.
2. Planeerimisseadus  
Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.
3. "Tehnovõrgud ja rajatised"- Asjaõigusseaduse § 158, 164.  
Maa omanikel pidada kinni tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest.
4. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse ja riigikaitse seadusi, tuleohutusnorme ja jäätmekäitluseeskirju.
5. "Teeservituut"- Asjaõigusseaduse § 186.  
Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teenindava kinnisasja.
6. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm.seadusi, jäätmekäitluseeskirju ning tuleohutusnorme.

## 2.3 Ehitusõigus ja üldised arhidektuurinõuded

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek rajada planeeritavale alale ühepereelamud nii, et säiliks võimalikult palju olemasolev kõrghaljastus ja teedevõrk. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi.

Igale hoonestusalale rajatakse üks ühepereelamu ja vastavalt planeeringus kehtestatud ehitusõigusele kuni kaks abihoonet. Hoonestuseks tuleb kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis). Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid.

### Hoonestustingimused.

Hoonete maksimaalne korruselisus	- 1,5
Katused: kalded	- 30-50°
materjal	- roog, sindel (puit ja ruberoid), - katusekivi
Välisseinad	- puit
Piirdeaiad	- puit
Ehitisteealune pind	- 2x150 m <sup>2</sup> ja 3x200 m <sup>2</sup> =900 m <sup>2</sup> =8%
Rajatisteealune pind	- 25 m <sup>2</sup> =1%
Rajatavate teede alune pind	- 1534 m <sup>2</sup> =13%
Planeeritava krundi täischitusprotsent (max)	- 22% (koos rajatavate teedega)
Ehitiste lubatud kõrgus	- 9,0 m

## **2.4 Keskkonna- ja tulekaitsenõuded**

Kuna planeeritavale maa-alale kavatsetakse rajada ühepereelamud koos abihoonete vajalike rajatistega, siis arvestatavat negatiivset mõju planeeritav tegevus keskkonnale ei tekita, kui järgitakse planeeringus sätestatud nõudeid. Ehitusalad tuleb kujundada raiete ja maastiku planeerimise tulemusel puhkamiseks-elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Väljaspool ehitusalasid olevat puistut ja kadastikku võib hõrendada soovituslikult hooldusraiena, mitte lubada lageraiet.

Heitvete kogumine on lahendatud lokaalsena. Sadevete kogumiseks võrku ei paigaldata.

Jäätmekäitluse lahendamiseks on planeeritud planeeritava ala sissesõidu algusesse jäätmekogumispunkt, kus saab jäätmeid ära anda sorteeritult. Loodava jäätme-punktidega tagada planeeritaval alal koordineeritud jäätmevedu.

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbrises ei paikne ettevõtteid, mille funtsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale nii tugevatoimeliste mürkainete väljapaiskamise tõttu ega ka plahvatusohtu. Planeeritavast alast ca 100 m ida poole asub loomafarm, mille tegevus võib põhjustada pindmiste põhjaveekihtide reostumist. Seoses sellega ja arvestades antud piirkonna soolaka põhjavee esinemisega tuleb projekteerida normidele vastava joogivee saamiseks puurkaev-pumplate rajamis-sügavus.

Tulekaitsenõuded.

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3. Hooned on 1,5-korruselised, kõrgusega alla 9 m. Hoonetevaheline kuja on vähemalt 5 m. Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 5 m kaugusele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 4 m laiune juurdepääsu tee. Planeeritavate hoonete küte lahendada lokaalsena, kas tahke- või elektriküttega.

Tuletõrje kustutusvesi saadakse planeeritavast alast ida pool oleva Noorloomalauda kinnistul asuvast tuletõrjeveevõtukohast. Veevõtukoht jääb planeeritavatest aladest ~200 m kaugusele. Tee veevõtukohani peab olema sõidetav ja talvel lumest lahti lükatud. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud 6 m laiune sõidutee ja 4 m laiused sissesõiduteed.

## **2.5 Teede võrk ja liikluskorraldus**

Planeeritavat ala läbib olemasolev pinnastee, mis lõpeb planeeringu tulemusel moodustataval Põlluvälja maaüksusel ja Muratsi sadama teelt algav kruuskattega tee. Pinnastee on kavas laiendada hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kuue meetrini ja parandada raskema massiga liiklusvahenditele sõidetavaks. Kruntidele, mis nimetatud teed läbivad, seada sõiduteeservituut ja tagada juurdepääsud planeeritavatele Väljaste ning Kadakavälja hoonestusaladele. Samalt teelt võimaldada ligipääs ka planeeringualast väljajäävale Välja kinnistule. Planeeritava Väljaste kinnistut läbivale kruuskattega teele seada sõiduteeservituut.

Uute teede planeerimisel arvestada eelnevalt tehnovõrkude paigaldamisega.

## **2.6 Tehnovõrgud**

### **2.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritava ala igale hoonestusalale rajada oma puurkaev-pumpla.

Veetorustikuna kasutada PEM või PEH toru.

Torustiku paigaldamissügavus pinnases peab olema vähemalt 1,4 m. Kui pinnase geoloogilised iseärasused (paas vms.) ei võimalda torustiku paigaldamist nõutavale sügavusele, tuleb kasutada torustikesiseseid isereguleeruvaid küttekaableid ning isolatsioonimaterjale.

Ühe hoonestuse arvutuslik veetarbimine on orienteeruvalt 150-200 l/ööp, arvutuslik veehulk veesisendis  $q = 0,35$  l/s.

Arvutuslik veehulk  $q_{max} = 2$  m<sup>3</sup>/h, mis on ühtlasi puurkaev-pumpla vajalik tootlikkus kokku.

Hoonete heitveed on ette nähtud kanaliseerida planeeritavatesse kogumismahutitesse, millede paigaldamisel tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- mahutite min. maht 5 m<sup>3</sup>

- mahutite min. kaugused: teest 5 m, hoonetest 5 m, puudest 3 m, kinnistu piirist 5 m.

Mahutite tühjendamine toimub fekaaliautoga Kuressaare puhastusseadmetesse.

### **2.6.2. Elektrivarustus**

Planeeritava ala elektritoiteks on ette nähtud üks 0,4 kV kaabelliinfiider Muratsi küla keskel paiknevast alajaamast. Kaabelliinfiider lõpeb transiitkilbiga, kust toimub hargnemine jaotuskilpidesse. Eeldatav peakaitse igale planeeritavale hoonestusalale on 3x20 A. Kaablid paigaldada 0,7 m sügavusele maapinnast. Teede all kaitsta kaablid plasttoruga ning paigaldada 1,0 m sügavusele teepinnast. Kaablid märgistada signaallintidega. Hoonete elektrivarustus tuleb lahendada alates jaotuskilbist eraldi projektiga.

### **2.7 Tehnilised näitajad**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. Planeeritava ala suurus  | 1,39 ha            |
| 2. Maksimaalne ehitusalune pind   | 900 m <sup>2</sup> |
| 4. Planeeritud hoonestusalad  | 5 tk.              |
| 5. Planeeritud hooneid  | 15 tk.             |
| 6. Rajatavate teede kogupikkus (s.h. juurdepääsuteed) 273 m;<br>nendest olemasolevate teede rekonstrueerimine | 220 m;             |

Alar Oll

28.07.05