

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KAARMA VALLAVALITSUS

T – 057-06

A – 34408

SAARE MAAKOND,
KAARMA VALD,
MURATSI KÜLA,
NÖLVAKU KINNISTU

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2006**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoht.	DP-1
Täpsustav asukoht.	DP-1.1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu lahendus.	DP-3
Kruntimine.	DP-4

3. Lähtematerjalid

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 3, 14. november 2005.a
Kaarma vallas Muratsi külas Nõlvaku kinnistu
detailplaneeringu algatamiseks koos lisaga 1,
detailplaneeringu lähteseisukohad nr 156 Muratsi külas
Nõlvaku maaüksuse detailplaneering.
Katastriüksuse plaan.

4. Lisad

Ärakiri maaomanikele saadetud infokirjast:
„Detailplaneeringu KOOSKÕLASTUS juurdepääsu
tagamiseks Nõlvaku maaüksusele“

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. KINNISTU EHTUSÕIGUS6****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****2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....8**

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Nõlvaku kinnistu Muratsi külas, vastavalt katastri tunnusega 27003:003:0030, suurusega 1,34ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Feliks Aulik avaldusega nr 7-1.2/921 Kaarma Vallavalitsusele, 11. november 2005.a.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kaarma Vallavalitsuse korraldus nr 3, 14. november 2005.a Kaarma vallas Muratsi külas Nõlvaku kinnistu detailplaneeringu algatamiseks koos lisaga 1, detailplaneeringu lähteseisukohad nr 156 Muratsi külas Nõlvaku maaüksuse detailplaneeringule.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest maamõõdubüroo, töö nr. T-06-078.

Planeerimisseadus.

Saare maakonnaplaneering.

Kaarma valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Nõlvaku kinnistu paikneb Kaarma vallas Muratsi külas.

Kinnistu piirneb põhjast Raavi, Heia ja Tõnni kinnistutega, läänest Sepamaa-Alvari kinnistuga, lõunast ja idast Peetri ning Epi kinnistutega.

Maa-alale pääseb Muratsi sadama teelt üle eramaade (Muratsi, Kuressaare Lennuvälja raadiomajaka, jälle Muratsi, Heinlaiu, Pingi ja Epi kinnistud) kulgevad teed pidi.

Olemasolevalt on Nõlvaku kinnistu kaetud valdavalt metsamaaga 1,3ha, muu maa osa on 0.04ha. Kinnistul on As Jaotusõrgule kuuluv madalpinge õhuliin. Nõlvaku kinnistult pääseb Heia kinnistule.

Kaarma vald, Muratsi küla,
Nõlvaku kinnistu detailplaneering

Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehovõrkude omanikele juurdepääs tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistul on AS Jaotusvõrgule kuuluv madalpinge õhuliin, liini kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini telge ja Heia ning Raavi kinnistutele minevad madalpingekaablid, kaabli kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaabli telge..

1.5. EESMÄRGID.

Planeeringu eesmärgiks on Nõlvaku kinnistu jagamine üksikelamukruntideks, liikumisteede planeerimine ning maakasutuse sihtotstarvete määramine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Nõlvaku kinnistu, olemasoleva Maatulundusmaa-M-100% sihtotstarbega jagatakse kaheks Elamumaa-E-100% krundiks.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nimetus	Planeeritud maakasutus	Katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistustest, k.a. riigi/linna maa
Nõlvaku krunt	Pereelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-100%	6361	Nõlvaku kinnistu
Perve krunt	Pereelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-100%	7044	Nõlvaku kinnistu

TABEL 2. KRUNTIDE NÄITAJAD

Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil	Planeeritud maakasutus
Nõlvaku krunt	6361	300	1,5 korrust, max 9m	3	Pereelamu maa-EP-100%
Perve krunt	7044	300	1,5 korrust, max 9m	3	Pereelamu maa-EP-100%

2.2. KINNISTU EHTUSÕIGUS

Kavandatavatele Nõlvaku ja Perve kruntidele on planeeritud elamu ja kaks abihoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 300m². Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud tinglikud hoonete asukohad. Kavandatavad õuemaad on kruntimise skeemil määratud koordinaatidega. Hoonete täpne asukoht lubatud ehitualal määratakse hoonete projekteerimise käigus, arvestades loodusliku eripära ja omanike soove. Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone ja maastiku miljööd arvestades, vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Hoone välisviimistlusel kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid, sest see rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab haige maja sündroomi. Plastakende kasutamisel tuleks vajadusel rajada sundventilatsioon. Eelistada looduslähedasi toone, mis harmoniseeruvad olemasoleva metsaga. Planeeritud viilkatusega (lubatud 1,5 korrust) ehitiste kõrgus ei tohi ületada 9m maapinnast.

Krundid võib piirata õuema osas piirdega, mis lahendatakse ehitusprojekti koosseisus. Lubatud tulepüsivusklass: TP-3

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada.

Ehitus- ja majandamistegevus tuleb hoida planeeritud õueala piires. Õuealast väljaspool tegutsemisel tuleks lähtuda eelkõige looduskaitsealistest põhimõtetest.

Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Hoonestuse rajamisel tuleks maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Vastavalt krundi omanike soovidele ja vajadustele võib istutada ilu- ja viljapuid ja teisi haljastuse elemente õuema piires.

Õuema võib piirata kohalikku miljöösse sobiva taraga.

Krundile on paigutatud prügikast (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kaarma vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Muratsi sadama teelt üle eramaade (Muratsi, Kuressaare Lennuvälja raadiomajaka, jälle Muratsi, Heinlaiu, Pingi ja Epi kinnistud) kulgevat läbipääsu kitsendusega teed pidi. Kavandatavate Nõlvaku ja Perve kruntidel on ühine juurdepääs Perve krundi lõuna piirilt, Epi kinnistult. Perve krundile on kavandatud ümberpööramise koht päästeteenistuse autodele, 12mx12m. Samuti pääseb Perve krundilt Heia kinnistule.

Kaarma vald, Muratsi küla,
Nõlvaku kinnistu detailplaneering

Joonisel DP-3 on näidatud seatav servituut, vastavalt AÕS §156, "Juurdepääs avalikult kasutatavale teele"

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 4m laiune juurdepääsutee.

2.5. TEHNOVÕRGUD.

Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks tuleb paigaldada kavandatavale Nõlvaku krundile, paikneva elektriliini posti alla, elektri jaotusmõõtekapp, kust viiakse kaablid planeeritud kruntidele. Kinnistul paiknevale AS Jaotusvõrgule kuuluvale madalpinge õhuliinile kehtib liini kaitsevöönd, 2m mõlemale poole liini telge. Naaberkinnistute tarbeks kavandatud ja olemasolevatele madalpingekaablitele kehtib kaabli kaitsevöönd: 1m mõlemale poole kaabli telge. (**Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 02.juuli 2002.a. "Elektri paigaldise kaitsevööndi ulatus"**). Krundisisesed kaablid alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Joogivee tarbeks on planeeritud kruntidele oma puurkaevud, sanitaarkaitsevööndiga 10m. Kaevu rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevuprojekt. Maa-ala tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud Perve krundile 25m³ mahtuvusega tuletõrje veemahuti, mille veetrassile ja mahutile kehtib 1m kaitsevöönd mõlemale poole veetrassi telge ja ümber mahuti.

Reoveed kanaliseeritakse kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt Kaarma vallas kehtestatud korrale.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Olemasolev Nõlvaku kinnistu on valdavalt metsamaa. Vastavalt käesolevale planeeringule tuleb taotleda planeeritaval maa-alal metsakategooria mahavõtmist raadamisloaga, enne projekteerimistingimuste taotlemist. Planeeringus on näidatud õuemaad, suurusega 1500m².

Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), igal krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Kaarma valla jäätmekäitluseeskirjale.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust.

Reoveed juhatakse kogumiskaevudesse.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Väline tulekustutusvesi saadakse Perve krundile planeeritavast tuletõrjeveehoidlast

mahtuvusega 25m³. Veehoidla ja selle teenindamiseks vajalik veetrass on kitsendusega 1m mõlemale poole veetrassi telge ja 1m ümber mahuti, vastavalt Ehitusseaduse §14 „Tehnovõrgud ja rajatised“. Perve krundile kavandatud veehoidla on kavandatud Nõlvaku krundiga ühine ja planeeringu kehtestamise järgselt ühiselt rajatav ning hooldatav.

2.8.SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156- „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** Kavandatavalt Perve krundilt pääseb kavandatavale Nõlvaku krundile. Samuti pääseb Perve kinnistu põhja osast Heia kinnistule. Juurdepääsu tähtaeg ja tasu määratakse asjaosaliste omavahelise kokkuleppega. Samuti lepitakse kokku tee ühine hooldamine.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **Ehitusseaduse § 14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistul paiknevale AS Jaotusvõrgule kuuluvale madalpinge õhuliinile kehtib liini kaitsevöönd, 2m mõlemale poole liini telge. Naaberkinnistute tarbeks kavandatud ja olemasolevatele madalpingekaablitele kehtib kaabli kaitsevöönd: 1m mõlemale poole kaabli telge. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Krundisisesed krunti teenindavad tehnovõrgud kuuluvad krundi valdajale. Perve krundile on planeeritud maa-ala teenindav tuletõrjehoidla, mahtuvusega 25m³, millele tuleb tagada väljaehitamine, juurdepääs ja hooldus asjaosaliste (planeeritud Nõlvaku ja Perve krundid) omavahelisel kokkuleppel.

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel