



## Kaasiku, Männiranna, Rohumäe ja Liivavälja detailplaneering

Kaarma vald Muratsi küla Saaremaa

**Detailplaneeringu tellija:** Kaarma Vallavalitsus  
(reg.nr 75004145)  
Marientali tee 27, 93820 Kuressaare



**Planeeringu finantseerija:** Amina OÜ  
(reg.nr 10438016)  
Tähe 2A-11, 51010 Tartu



**Planeeringu koostajad:** Prope Mare Keskkonna  
Agentuur OÜ  
(reg.nr 10985089)  
Betooni tn 9, 51014 Tartu



OÜ Pärnu Instituut  
(reg.nr 11362232)  
Riia mnt 14-7, 80013 Pärnu



**Projektijuht:** Raimo Klesment  
maastikuarhitekt, diplomi nr BD 003241

**Algatatud:** Kaarma Vallavolikogu 19.09.2012 otsusega nr 43  
**Vastuvõetud:** Kaarma Vallavolikogu 27.11.2013 otsusega nr 15  
**Kehtestatud:** Kaarma Vallavolikogu 25.03.2014 otsusega nr 10

**Töö nr:** 12-05  
**Esitatud:** 01.04.2014

## Sisukord

1. SELETUSKIRI.....	3
1.1 Seletuskirja üldosa.....	3
1.1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed.....	4
1.1.3 Alusmaterjalid.....	4
1.1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
1.2 Planeeringujärgsed krundid.....	6
1.2.1 Kontseptsioon.....	6
1.2.2 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus.....	6
1.2.2.1 Üldised põhimõtted.....	6
1.2.2.2 Ehitusõigus.....	7
1.2.2.3 Olulisemad arhitektuurilised nõuded.....	7
1.2.3 Teed ja liikluskorraldus.....	8
1.2.4 Haljastus ja heakord.....	9
1.2.5 Keskkonnatingimused.....	10
1.2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	11
1.2.6.1 Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	11
1.2.6.2 Sidevarustus.....	12
1.2.6.3 Veevarustus.....	12
1.2.6.4 Reoveekanaliseerimine.....	13
1.2.6.5 Sademe- ja drenaaživete ärajuhtimine.....	13
1.2.6.6 Soojavarustus.....	13
1.2.7 Ehitistevahelised kujud.....	13
1.2.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
1.2.9. Kinnisomandi kitsendused.....	14
1.2.10. Servituudi vajaduse määramine.....	17
1.2.11. Ettepanek muuta kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut.....	18
1.2.11.1. Muudatused roheline koridori kulgemises.....	18
1.2.11.2. Muudatused maakasutuse reserveerimisel.....	19
2. JOONISED.....	20
3. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ.....	27
4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED.....	29
5. CD-L OLEVATE FAILIDE NIMEKIRI.....	31
6. PLANEERINGU LISADE NIMEKIRI.....	34
LISA 1. Ekspertarvamus rohevõrgustiku kohta.....	35
LISA 2. Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigused kruntide kaupa.....	36
LISA 3. Detailplaneeringuga seotud dokumentatsioon.....	47

# 1. SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest.

## 1.1 Seletuskirja üldosa

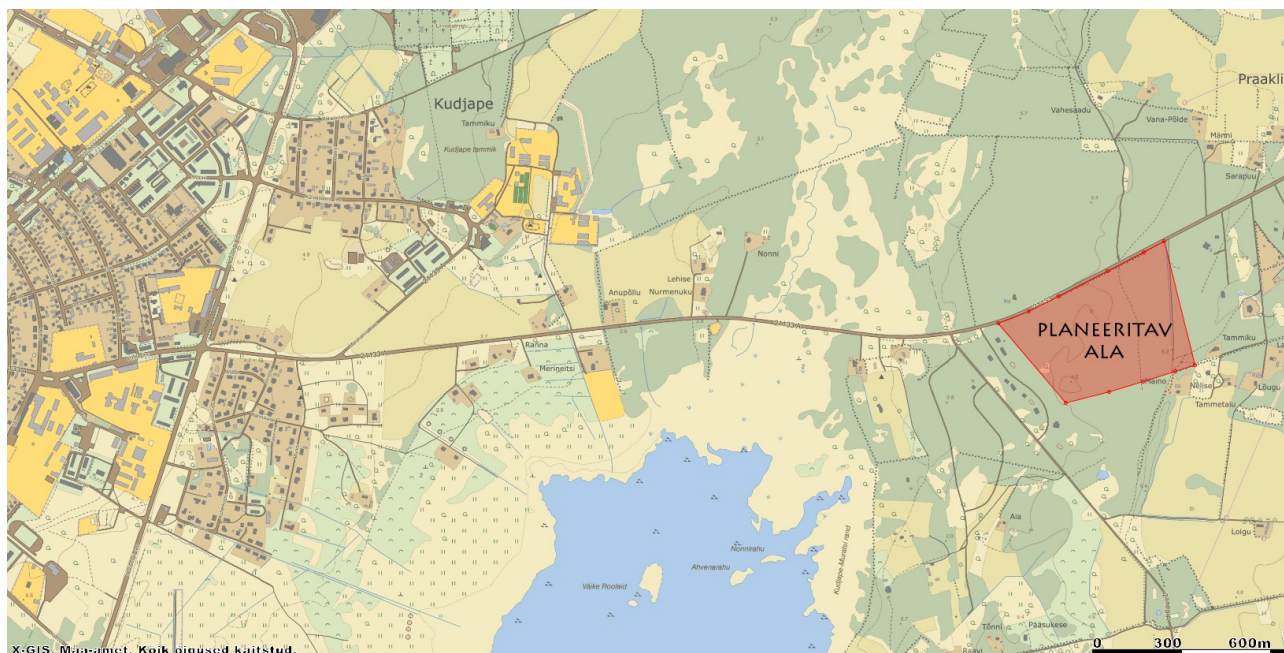
Detailplaneering algatati Kaarma Vallavolikogu 19.09.2012 otsusega nr 43. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Amina OÜ. Planeeringule jättis Kaarma Vallavalitsus 25.09.2013 korraldusega nr 315 algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Planeeritava ala moodustavad järgmised maaüksused:

- Kaasiku (27003:003:0102; 100% maatulundusmaa; 6,4 ha)<sup>1</sup>;
- Männiranna (27003:003:0472; 100% maatulundusmaa; 5,56 ha);
- Rohumäe (27003:003:0518; 100% maatulundusmaa; 5,07 ha);
- Liivavälja (27003:003:0209; 100% maatulundusmaa; 2,91 ha);

Planeeringus on käsitletud ka tehnovõrkude trasse planeeritavate trassidena, kuni nende liitumispunktini (vastavalt tehnilistele tingimustele), ja osaliselt perspektiivsete trassidena (Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2012-2021 järgi).

Kavandatud elamuala paikneb Muratsi küla loodeosas, külgnedes Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaanteega (riigimaantee nr 21133). Ala on kehtivas üldplaneeringus (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1) määratletud kui olemasolev haljasmaa (moodustab rohevõrgustiku ja hajaasustusala). Käesolevat detailplaneeringut koostatakse kui üldplaneeringut muutvat planeeringut (vastavalt algatamise otsusele on võimalik täpsustada ja vähendada rohevõrgustiku koridori planeeritaval alal).



**Situatsiooniskeem.** Planeeritav ala paikneb Kuressaare linna lähisel (skeemil vasakul osal).

1 Sulgudes on toodud maaüksuse katastritunnus, maakasutamise sihtotstarve koos osakaaluga ja pindala.

### 1.1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada elamuala (elamumaa krundi keskmine suurus 0,5 ha), selleks on planeeritud krundid, määratud ehitusõigused ja liikluskorraldus, seatud keskkonnatingimused ja lahendatud taristu. Planeeringu lähteseisukohad on esitatud detailplaneeringu algatamise otsuse lisas 2.

### 1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kaarma Vallavolikogu 19.09.2012 otsus nr 43, koos otsuse lisadega 1 ja 2;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering ja selle käigus koostatud uuringud;
- Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi m/ü detailplaneering;
- Kaarma vald, Praakli küla, Piibelehe kinnistu detailplaneering;
- Kaarma valla ehitusmäärus;
- Muratsi-Vaivere piirkonna ja Kuressaare linna ühendamine kergliiklusteega (1. etapp). Klotoid OÜ, märts 2011.
- Saare maakonnaplaneering ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud;
- Seletuskirjas viidatud kehtivad õigusaktid (allikas: [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee)) ja projekteerimisnormid;
- Isikliku kasutusõiguse lepingud planeeritava ala maaomanike ja Kaarma valla vahel.

### 1.1.3 Alusmaterjalid

Maa-ala geodeetilise alusplaanina on sügisel 2012 aktualiseeritud OÜ Hadwest (reg.nr 10500844) poolt mõõdistatud topo-geodeetilisi alusplaanid. Skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtteid Maa-ameti koduleheküljelt ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) ja kehtivast Kaarma valla üldplaneeringust. Illustratsioonide koostamisel on kasutatud Sport OÜ tüüpmaja CAVE (<http://arhitektuurikaubamaja.ee>).

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Kaarma Vallavalitsuse 15.04.2008 määrusega nr 2, Detailplaneeringute vormistamise üldnõuded. Planeeringu kausta koosseis on koostatud vastavalt Kaarma Vallavalitsuse 15.04.2008 määrusele nr 3, Detailplaneeringute kausta koosseisu nõuded.

### 1.1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

**Maakasutus ja omandisuhted.** Planeeritavate maaüksustega piirnevad:

- põhjasuunal 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee (27003:001:0337; transpordimaa 100%) maaüksusega (riigimaantee);
- idasuunal Pohla (27003:003:1031; maatulundusmaa 100%) ja Tammiku (27003:003:0345; maatulundusmaa 100%) maaüksustega (eramaad);
- lõunasuunal Nelise (27003:003:0500; maatulundusmaa 100%) ja Maino (27003:003:0232; maatulundusmaa 100%) maaüksustega (eramaad) ning maa-alaga, mille kohta on tehtud riigi reservmaa piiriettepanek numbriga AT0412210071;
- läänesuunal Tamme tee 11 (27003:003:0573; elamumaa 100%), Tamme tee 9 (27003:003:0571; elamumaa 100%), Tamme tee 7 (27003:003:0569; elamumaa 100%), Tamme tee 5 (27003:003:0567; elamumaa 100%), Tamme tee 3 (27003:003:0565; elamumaa 100%) ja Tamme tee 1 (27003:003:0563; elamumaa 100%) maaüksustega (eramaad).

**Reljeef, pinnas ja veed.** Planeeringuala reljeef on tasane, kerge langusega loode suunas. Kõrgeim punkt asub planeeringuala idaosas absoluutkõrgusega +7,97 m, ning madalaim asub ala loodenurgas absoluutkõrgusega +3,26 m. Valdavad mullad on karbonaatsed (rähkmuld, koreserikas rähkmuld ja paepealsed mullad).

Planeeritava ala kagunurgale ulatub Nelise maaüksusel (27003:0003:0500) paikneva puurkaevu registrikoodiga PRK0021749 (passi nr 323) sanitaarkaitseala.

**Keskkonna looduskaitseline, esteetiline ja rekreatiivne väärtus.** Planeeritaval alal puuduvad kaitsealuste liikide elu- ja kasvukohad. Samuti puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuri objektid. Planeeritavat ala ei läbi Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (kehtestatud maavanema 28.04.2008. a korraldusega nr 474) määratletud roheline võrgustik. Sama teemaplaneeringuga määratletud väärtuslikud maastikud alale ei laiene. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering määratleb ala kui olemasoleva haljasmaa, mis toimib rohevõrgustikuna (koridor).

Planeeritaval alal puudub hetkel selge rekreatiivne väärtus (ala moodustab valdavalt mets). Planeeritav ala ei ole jahimajanduslikult oluline (ulukite oluline liikumissuund üle riigimaantee jääb detailplaneeringu alast läänepoole, Sepamaa hoiualale).

**Seosed kontaktalaga, juurdepääsud, tehnovõrgud ja -rajatised.** Planeeritava ala kontaktala moodustavad põhjasuunal riigimaantee, idasuunal hajusa hoonestusega ala (s.h tihedama hoonestusega Piibelehe kinnistu detailplaneeringu ala), lõunasuunal metsamassiiv ja põllumaad ning läänesuunal paiknev tihedama asustusega elamuala (Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi m/ü detailplaneeringu ala). Linnulennult ca 2,5 m kaugusel paikneb Kuressaare linn.

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt riigimaanteelt, juurdepääsuks tuleb läbida Pohla maaüksust (maanteelt mahasõit toimub hetkel ebasobiva nurga all). Riigimaanteel on kaitsevöönd 50 m (äärmise sõiduraja teljest mõlemale poole teed). Planeeritava ala kaudu on tagatud juurdepääs ida- ja lõunasuunal paiknevatel maaüksustel olevatele majapidamistele.

## 1.2 Planeeringujärgsed krundid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse elamuala rajamiseks maakasutustingimused ja ehitusõigused. Planeeringu põhilahenduse koostamisel on eraldi tähelepanu pööratud keskkonnatingimuste määramisel rohevõrgustiku muutmisele. Rohevõrgustiku kohta on koostatud ekspertarvamus (v.t Lisa 1).

### 1.2.1 Kontseptsioon

Käesoleva detailplaneeringu põhilahenduse väljatöötamisel on lähtutud nii planeeringu algatamise otsuse lisaks olevast lähteseisukohtadest, kui ka olemasolevast olukorrast ja looduslikest tingimustest.

Eesmärk on luua mitmeilmeline elukeskkond, väärtustada olemasolevat loodust (metsa), täpsustada rohevõrgustiku toimimiseks ala (koridori paiknemine) ja seada vajalikud tingimused võrgustiku toimimiseks. Lähteseisukohtades on määratletud keskmine krundi suurus: 0,5 ha.

Eriilmeline elukeskkond saavutatakse hoonestusaladele seatavate arhitektuuriliste nõuete seadmisega. Maantee äärde planeeritud geomeetrisema asetusega hoonestusaladele on kavandatud kaasaegsema arhitektuurikeelega hoonestus. Planeeritava ala lõunaossa on planeeritud traditsioonilisema külaliku miljööga hoonestus, s.h hoonestusalad on paigutatud korrapäratumalt.

Rohelusse on kavandatud elamuala teenindav külaplats. Rohelise võrgustiku alale on kavandatud ka puurkaev, kuna puurkaevu kasutamine ja selle sanitaarkaitsevöönd ei ole takistuseks rohevõrgustikule ega seda moodustava metsa majandamisele.

Kruntide kavandamisel on püütud maksimaalselt jälgida maastikuelemente (olemasolev tee, nõva ja looduslikud kivid), eesmärgiks oli tagada hilisem võimalikult ressursi kokkuhoidlik ehitus (nt valdavalt on säilitatud olemasolev nõva). Lisaks on püütud mõtestada olemasolevat keskkonda kasutades võimalikult olemasolevaid looduslike kive võimalike piirikividena.

### 1.2.2 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga on kavandatud 31 krunti:

- 23 üksikelamumaa krunti (elamumaa 100%);
- 1 külaplatsimaa krunt (üldkasutatav maa 100%);
- 1 metsa- ja taristumaa krunt (maatulundusmaa 100%);
- 4 tee- ja taristumaa krunti (transpordimaa 100%);
- 1 kergliiklus- ja taristumaa krunt (transpordimaa 100%);
- 1 taristumaa krunt (tootmismaa 100%).

#### 1.2.2.1 Üldised põhimõtted

Kruntimisel ja hoonestusalade paigutamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kruntide planeerimisel on püütud vältida servituutide seadmise vajadust elamukruntidele.
- Elamukrundid moodustavad tinglikult kaks erineva iseloomuga ala (põhjaosas enam korrapärane, lõunaosas vabama paigutusega). Hoonestusalade kavandamisel on pööratud tähelepanu privaatsema õue rajamise võimalusele. Ehitamisel tuleb rakendada metsamaastikusse ehitamise põhimõtteid (v.t ka ptk 1.2.4 ja Lisa 1).
- Hoonestusalade vahele on jäetud piisava laiusega metsaseid alasid, kus tuleb säilitada

kõrghaljastus. Hoonestusaladel on soovitatav säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

- Piirdeaedade kavandamisel on eesmärk markeerida eelkõige tänavaruumi ja planeeritavat ala.
- Riigimaantee äärde on kavandatud valla arenguks (kergliiklustee ning perpektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamiseks) eraldi krunt (laiusega 6 m).
- Pääs planeeritavale alale, mahasõit riigimaanteelt, on planeeritud lähtuvalt liiklusohutusest. Olemasolev mahasõit on kavandatud sulgeda. Ida- ja lõunasuunas paiknevatele naabermaaüksustele tagatakse juurdepääs planeeritud teelt (valdavalt olemasoleva tee trassil).
- Transpordimaa krundi laius planeeritava ala siseselt on valitud selliselt, et oleks võimalik paigutada taristu teerajatise kõrvale.
- Planeeringus on määratletud külaplatsi ala, mis annab laiemad võimalused sotsiaalseks lävimiseks. Täpset kasutust detailplaneeringuga ei määrata, ehk sinna võib rajada kooskämimiseks koha, mängu- ja spordiväljakuid. Külaplatsi rajamiseks on vaja eraldi maaüksust, kuna samaaegselt ei määrata katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega koos sotsiaalmaa alaliigi – üldkasutatava maa sihtotstarvet. V.t ka ptk 4.
- Veevõrk ja kanalisatsioon on planeeritud ala piires toimivana, kuid planeeringusse on kantud ka perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühendused, võimaldamaks nendega ühendamist. V.t ka ptk-d 1.2.6.3 ja 1.2.6.4.
- Planeeritava ala veega varustamiseks on kavandatud puurkaev. Puurkaevu asukoht on valitud rohevõrgustiku alale, kuna need kaks kasutusviisi ei välista ega takista üksteist.
- Rohevõrgustiku koridori kavandatud lahendus loob selge piiri (piirile on planeeritud tee, mis võimaldab nii juurdepääsu külaplatsile ja puurkaevule (teenindamiseks), kui ka rohekoridori metsa majandamiseks. Rohevõrgustiku ääristav tee on ettenähtud kitsamana ja sõelmekattega (andmaks looduslikumat ilmet). Hooldatud tee annab ka võimaluse lumerohkel talvel loomadelt kergemini liikuda.

### 1.2.2.2 Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratletud:

- Krundi kasutamise otstarve. Kruntidele on määratletud kasutamise otstarve võimalikult täpselt sinna planeeritud valdava kasutuse ja ehitatavate ehitiste järgi. Krundi kasutamise otstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe;
- Hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus, mis on määratud nii maapealsete korrustena kui ka meetritega olemasolevast maapinnast.

**Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigused on toodud detailplaneeringu Põhijoonisel (v.t joonis nr 4).**

### 1.2.2.3 Olulisemad arhitektuurilised nõuded

Hoonestuse välisilmes kujundada ühtseks grupiks:

- krundid Pos. 1 kuni 11;
- krundid Pos. 12 kuni 15;
- krundid Pos. 17, 19 ja 21;
- krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23.

Arhitektuurselt sarnased grupid aitavad luua väiksemaid kogukondi ja moodustada ühtsemat visuaalset tervikut. Tagamaks esteetiliselt sobivate ja kõrgel arhitektuursel tasemel hoonete ja rajatiste projekteerimist, tuleb ehitusprojektid eskiisistaadiumis kooskõlastada Kaarma Vallavalitsuse arhitektiga.

Hoonete räästa kõrgused ja katusekalded on vabad, v.a krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23. Harjajoone suund tuleb valida risti või paralleelne teega, mille äärde on hoone paigutatud, v.a krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23.

Kruntidel Pos. 1 kuni 11 on soovitatav valida põhihoonele lame- või väikese kaldega katused, et saavutada eristuvat kaasaegsema arhitektuurikeelega lahendust.

Kruntidel Pos. 12 kuni 23 on soovitatav valida põhihoonele viilkatused, et saavutada traditsioonilisemat külamiljööd. Kruntidel Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23 on kohustuslik rajada kahepoolsed viilkatused traditsioonilise kaldega (40...45°), kohustuslikku harjajoone suunda ei määrata.

Hoonete ± 0.00 on planeeritud orienteeruvalt 0,3 m planeeritud maapinnast. Maapinda on lubatud vajadusel tõsta hoonestusala ulatuses ja juurdepääsude rajamisel, et tagada ehitamiseks paremaid ehitustingimusi ja juhtida sademeveed hoonetest eemale. Suuremate maapinna kõrguste erinevustega kruntidel (nagu Pos. 13 kuni 16) on soovitatav hoonestuse projekteerimisel kaaluda hooned siduda reljeefse maapinnaga ja vältida seeläbi suuri pinnasetõid (tasandamiseks).

Hoonete rajamisel peavad välisilme kujundamisel kasutatavad materjalid olema naturaalsed. Keelatud on kasutada fassaadide katmisel imiteerivaid materjale (nagu fasaadil profiilplekk ja plastikkate) ning katusekatte materjalina roog.

Piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset hoonestusstiili, mistõttu selle järgimine ei ole põhjendatav. Kruntidel Pos. 12 kuni 23 on soovitatav kasutada hoonete välisviimistluses puitu, et luua traditsioonilisemat külamiljööd.

Kaasaegse ehitise jaoks on oluline energiatõhusus. Hoonestus tuleb projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.08.2012. a määruse nr 68, Energiatõhususe miinimumnõuded, kohaselt ja rajada parimate teadmiste põhjal, s.h lisada võimalusel taastuvenergia kasutamise võimalusi (v.a väiketuulikud). Hoone sisekliima tagamiseks kavandatud süsteemid ei tohi paikneda hoone esindusküljel ega olla nähtavad tänavalt, mille äärde hooned on kavandatud.

Kruntide piiridele on lubatud rajada piirdena kiviaedu (kõrgusega kuni 1,2 m). Kõrgemate piiretega tohib piirata hoonestusala, mis moodustab maaüksusel õueala.

### 1.2.3 Teed ja liikluskorraldus

Teede, ristmike ja muude teerajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda reaalistest liikluskoormusest, teede- ja sideministri 28.09.1999 määrusest nr 55, Tee projekteerimise normid, ja standardist EVS 843. Planeeritavale alale on kavandatud avalikult kasutatavad kohalikud teed.

Planeeritavale alale on kavandatud üks juurdepääs Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaanteelt (riigimaantee nr 21133), mis kulgeb olemasoleva tee trassil. Kõik teised pääsud riigimaanteele tuleb sulgeda. Olemasoleva mahasõidu liiklusohutust on kavandatud parandada – mahasõit on planeeritud riigimaanteega ristuma täisnurga all, ning kavandatud on piisavalt ruumi nõuetekohaste



pööreraadiuste ja nähtavuskolmnurkade tarbeks. Lisanduv liiklus ja riigimaantee liikluskoormus ei eelda eraldi pöörderadade rajamist.

Planeeritava ala sisene liikluskorraldus lähtub kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Soovitatav on kehtestada planeeritava ala siseselt õueala ja vajadusel teede projekteerimisel ette näha liiklust rahustavaid meetmeid.

Planeeritava ala siseselt on kavandatud teed järgmiselt:

- kuni 5 m laiused tolmuvaabakattega teed, koos tugevdatud teepeenardega, et oleks võimalik kahe-suunaline liiklus sõiduautodele:
  - Pos. 26 – Liivavälja tee riigimaanteelt mahasõidust kuni ristumiseni Rohumäe teega;
  - Pos. 27 – Männiranna tee Liivavälja teelt kuni überpöörämiskohani, k.a.;
  - Pos. 28 – Rohumäe tee Liivavälja teelt kuni überpöörämiskohani, k.a.
- kuni 3,5 m laiune sõelmekattega tee:
  - Pos. 26 – Liivavälja tee ristumisest Rohumäe teega kuni planeeritava krundi piirini;
  - Pos. 29 – Kaasiku põik Männiranna ja Rohumäe teede überpöörämiskohtade vahel.

Kavandatud on kaks tagasipöörämiskohta (15x15 m, ehk raadiusega 7,5 m) vastavalt kruntide Pos. 20 ja 24 juurde.

Krundile Pos. 30 on kavandatud kergliiklustee. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajaks on koostatud kergliiklusteele eelprojekt Kuressaare linnast alates kuni Muratsi sadama teeni. Kergliiklustee laiuseks tuleb valida kuni 3 m ja see on kavandatud kõvakattega (asfalt). Kergliiklustee valgustamise vajadus tuleb hinnata projekteerimisel.

Planeeritud kohalikele teedele määratakse kaitsevööndiks 0 m transpordimaa piirist. Riigimaantee kaitsevööndisse ei ole hooneid kavandatud ja kaitsevöönd jääb kehtima oma senises ulatuses (50 m äärmise sõiduraja teljest).

Parkimine tuleb lahendada planeeritud hoonestatud kruntidel. Avalikke parkimiskohti ja parkimist transpordimaal ette ei nähta. Parkimiskohti võib rajada hoonestusalale ning hoonestusala transpordimaa vahelisele alale krundi juurdepääsu poolsele osale.

Avaliku juurdepääsu tagamiseks on kavandatud üle anda Kaarma vallale krundid Pos. 26 kuni 30. Üle andmise eelduseks on nendele kruntidele nõuetekohaselt projekteeritud ja rajatud planeeringu järgsed ehitised. Nõuetekohasust tunnistab kasutusloa saamine.

## 1.2.4 Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal kasvab segamets. Lähtuvalt mullastikust ja geoloogilistest tingimustest saab asuda seisukohale, et olemasolev mets väärib säilitamist võimalikult suures ulatuses. Selleks on määratletud planeeringus säilitatava kõrghaljastusega alad. Ülejäänud planeeritava ala ulatuses, v.a tee- ja taristumaa ning kergliiklus- ja taristumaa kruntidel, on olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine soovitatav.

Hoonete paiknemine krundil tuleb lahendada vastavalt loodusesse ehitamise põhimõtetele:

- enne hoonete lõpliku asukoha määramist on soovitatav kohapeal spetsialisti/maastikuarhitekti kaasabil selgitada välja kindlasti säilitamist vääri vad puistu osad (lisaks detailplaneeringus määratud aladele, mille kõrghaljastus säilitatakse) või tähelepanuväärsed üksikpuud, kuhu võimaluse korral hooneid ei paigutata ja mida ehitustööde käigus kaitstakse võimalike

kahjustuste eest. Valiku kriteeriumiteks on soovitatav võtta:

- esteetilisus (ka dekoratiivsus) tulevase asumi ilme kujundamisel;
  - asumisest avanevate vaadete kujundamine;
  - tuuletõke ja tuulekoridoride vältimine asumi mikrokliima kujunemisel;
  - ohutus teede ja hoonete suhtes (võimalikud tormiohtlikud puud, mis rühmast välja raiutuna püsima ei jää).
- täiendava haljastuse rajamise soovi korral väljaspoole õueala eelistada kohalikke ja antud looduslikule kasvukohale iseloomulikke liike. Täiendava haljastuse juurderajamiseks on soovitatav koostada haljastusprojekt (või kavandada uusistutused hoone ehitusprojektiga).

Enne raadamist tuleb taotleda vastav luba. Ehitustegevuse jooksul tuleb hoiduda vigastamast säilitatavatel puudel tüveosa ja juurestikku. Vältima peab järske üleminekuid haljastuses, kuna metsana kasvanud kooslus võib olla tormiheite ja -muru suhtes vastuvõtlikum kui säilitatav haljasriba on liiga kitsas või tekitatav lagendik liiga avar.

Metsa- ja taristumaa krundil (rohevõrgustiku koridor) tuleb kõrghaljastusse suhtuda kui majandatavasse metsa, et oleks tagatud jätkusuutlik hooldatud metsakooslus. Kuna loometsad on madala tootlikkusega, on soovitatav:

- mets inventeerida, et selgitada selle majandamise otstarbekus;
- juhul kui metsa tootlikkus osutub väikeseks, on soovitatav käsitleda ala loodusemetsana, s.h pinnase- ja veekaitse eesmärkidest lähtuvalt, kus kasutatavate majandamis- või hooldusvõtete valik lähtub elurikkusest ja kasvukohatingimustest ning kõrge loodusväärtusega metsaelemendid säilitatakse. (V.t täpsemalt Lisa 1.)

Kuna mets on osa rohevõrgustiku süsteemist, siis on selle majandamisel või hooldamisel igal juhul soovitatav:

- koostada rohevõrgustiku koridorile seatud ülesannetega arvestav metsamajandamiskava;
- säilitada liigirikkust - mitte kõrvaldada hooldusraiete käigus ühtegi looduslikku puuliiki täielikult;
- metsa uuendamisel kasutada metsakasvukohatüübile omaseid puuliike ja loodusliku mitmekesisuse säilitamise seisukohast sobilikke uuendusviise;
- säilitada kõrge loodusväärtusega metsaelemendid;
- tagada lindude pesitsusaegne raierahu, mitte häirida imetajate pesapaiku;
- vältida lageraiet.

Pärast ehitiste valmimist tuleb krundid heakorrastada (eemaldada s.h rajamistöodel ülejäänud ehitusmaterjalid ja pinnas). Ehitusel tekkivad jäätmed sorteerida kohapeal ja käidelda nõuetekohaselt. Ehitustegevuse jooksul on keelatud jäätmeid ladustada viisil, mis võimaldaks nende laialikandumise ilmastiku mõjul. Jäätmemajandus tuleb korraldada lähtudes Kaarma vallas kehtestatud reeglitele.

### 1.2.5 Keskkonningimused

Kavandatava elamuala elukeskkonna peamine kujundaja on olemasolev mets. Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule ning selle käigus koostatud rohevõrgustiku uuringule moodustab käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala osaliselt rohevõrgustiku koridori (rohekoridori koosseisu ei kuulu Liivavälja maaüksus ja osaliselt Rohumäe maaüksus).

Käesoleva detailplaneeringu ühe eesmärgina on täpsustatud rohevõrgustiku paiknemist ja muudetud ulatust. Rohekoridori laius on keskmiselt ca 180 m, mis maakondliku rohevõrgustiku kavandamise

tarbeks koostatud metoodika<sup>2</sup> järgi vastab tasandile G10 - linnaosa, asum, kant, külade grupp. Rohevõrgustiku koridori tarbeks on jäetud endisel asukohal ligi 5,9 ha suurune ala, mis on detailplaneeringuga kavandatud kujul endiselt kompaktne (külaplats ja puurkaev ei ole rohevõrgustiku põhimõtetega vastuolus) ja sidusus planeeritavast alast väljapoole on säilinud.

Rohekoridori tarbeks jäetud maa-ala kattub üldjoontes kaitsmata põhjaveega alaga, mis toetab keskkonnanakaitse aspekti. Võrgustiku hooldamise tingimused on seatud ptk-s 1.2.4. Metsamajandamisel tuleb hoiduda võimalikust reostusest, mis võib olla põhjustatud vigasest või halvasti hooldatud metsatehnikast.

Rohevõrgustikust täpsemalt, detailsel tasandil, ehk kavandatava elamuala siseselt on jäetud hoonete vahele metsaseid alasid, kus tuleb säilitada kõrghaljastus. Piirdeaedade rajamisele on seatud piiranguid, mis võimaldab loomade vabamat liikumist ka rohevõrgustikust väljaspool.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõtjude hindamist. Puudub ka vajadus teha ettepanekuid kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Samuti puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljööväärtusega hoonestusalade määramiseks.

Tehnovõrgud ja -rajatised tuleb projekteerida ja ehitada keskkonnaohutult (v.t ka ptk 1.2.6). Kuna Muratsi küla veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitamine ja laiendamine on vastavalt valdkonna arendamise kavale prioriteetne tegevus, tuleb planeeritava ala kanalisatsioon ühendada ühiskanalisatsiooni võrguga esimesel võimalusel. Kui planeeringu elluviimiseks on ühisveevärgi ühendid loodud, tuleb loobuda oma puurkaevu rajamisest.

## 1.2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrgud ja -rajatised on kavandatud koostöös erinevate võrguvaldajatega. Käesolevas detailplaneeringus on tehnoorkude ja -rajatiste kavandamisel lähtutud põhimõttest, et planeeringuga peavad selguma taristu ruumilised vajadused. Hilisema projekteerimise käigus on lubatud mõningane tehnoorkude ja -rajatiste ümber paigutamine juhul kui see ei too kaasa piiranguid väljapoole planeeritava ala territooriumi ja planeeringuga kavandatud hoonestusaladele.

**Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb koostada ehitusprojektid, kus määratakse täpsed projektlahendused. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada tehnoõrgu valdajaga.**

### 1.2.6.1 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni tehnilistest tingimustest (detailplaneeringule) nr. 208106.

Detailplaneeringualal on ette nähtud komplektalajaam koos teenindusmaaga (Pos. 31). Alajaama asukoht on planeeritud koormuskeskmesse, mille teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs avalikult teelt (Pos. 26 – Liivavälja tee).

Planeeritava alajaama toide on ette nähtud Vätta 10kV fiidri maakaablilt. 10kV fiidri maakaablile tuleb paigaldada vastav jaotuskilp ja rajada komplektalajaamani maakaabelliin (ca 900m), milleks on ette nähtud planeeritava ala ulatuses kasutada kergliiklustee krunti. Väljaspool planeeritavat ala

2 Sepp, K., Jagomägi, J.. 2002. Roheline võrgustik. Tartu

tuleb leida kokkulepped maaomanikega kelle maid maakaabliga läbitakse (v.t ka ptk 4).

Planeeritava ala siseselt on ettenähtud ringtoitega madalpinge maakaabelliin. Transpordimaale on ette nähtud kohad liitumiskilpidele, et tehnovõrk oleks alati teenindatav. Ühiskanalisatsiooni reoveepumplatele tuleb projekteerida elektriühendus koos liitumiskilbiga, kui on selgitatud pumpla rajamise vajadus.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole kavandatud tänavavalgustust. Elamumaade õuealade valgustamine toimub krundi oma elektrivõrgust.

*Maakaabelliinide puhul tuleb projekteerimisel ja rajamisel eelistada ühistkaevikut (s.h sidevarustusega).*

### **1.2.6.2 Sidevarustus**

Sidevarustus on ette nähtud valmidusena. Varasemalt (20.07.2006) on välja antud tehnilised tingimused nr 5155850. Need on uuendatud juunis 2013 - tehnilised tingimused nr 21325979. Kuna kaasaegsed sidelahendused ei eelda kaabel- või õhuliiniga püsiühenduse rajamist, siis on jäetud valiku tegemine hilisemasse etappi (projekteerimine).

Sidevarustus on võimalik rajada Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi tehnovõrguga ühendades. Selleks on planeeritud sidevarustuse maakaabelliin paralleelselt elektriühendusega. Väljaspool planeeritavat ala tuleb leida kokkulepped maaomanikega kelle maid maakaabliga läbitakse (v.t ka ptk 4). Sideühenduse loomiseks on võimalik kasutada jaotuskappi (MTH118, asukohaga Kuressaare-Püha-Masa tee ja Muratsi sadama tee ristmiku juures). Planeeritavale alale on ettenähtud oma jaotuskapp (transpordimaale Pos. 26), kust on planeeritud sideühendused maakaabelliinina hoonestatud kruntideni.

*Maakaabelliinide puhul tuleb projekteerimisel ja rajamisel eelistada ühistkaevikut (s.h elektrivarustusega).*

### **1.2.6.3 Veevarustus**

Piirkonnas puudub ühisveevärk. Piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Naaberaladel paikneb küll puurkaeve, kuid keerukate omandi- ja valdussuhete tõttu või puurkaevu liiga kaugel paiknemise tõttu on otstarbekas rajada planeeritavale alale oma puurkaev ühise veevärgiga. (Vt ka ptk 4.)

Puurkaevu asukoht on valitud rohevõrgustiku alale, kuna need kaks kasutusviisi ei välista ega takista üksteist. Rohevõrgustiku ala võimaldab puurkaevule kuni 50 m suuruse sanitaarkaitseala rajamist. Puurkaevu rajamiseks tuleb koostada projekt. Maksimaalne veetarbimine ühe hoonestatud krundi kohta on 0,8 m<sup>3</sup>/d. Sellest lähtuvalt on planeeritava ala veetarve enam kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas, mis eeldab põhjaveehaardele vee erikasutusloa taotlemist.

Puurkaevu teenindamiseks on ette nähtud pumbamaja. Pumbamajast saab alguse veevarustuse võrk, mis on kavandatud ringistatult varustama hoonestatud maaüksuseid ja tuletõrjervee mahuteid (veevõtukohti). Torude läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ja määratakse ehitusprojekti käigus.

Tuletõrjerveevarustuse lahenduse kavandamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrjerveevarustus. Veevõtumahutite rajamisel on soovitatav kasutada

maasiseseid lahendusi. Tuletõrjerveele peab olema tagatud vooluhulk 10 l/s.

*Kuna Muratsi küla ühisveevärgi ehitamine ja laiendamine on vastavalt valdkonna arendamise kavale prioriteetne tegevus, tuleb loobuda oma puurkaevu rajamisest kui planeeringu elluviimiseks on ühisveevärgi ühendused loodud. Vastupidisel juhul Muratsi küla ühisveevärki alal paikneva puurkaevuga ühendada ei tohi. Ühendamiseks on ettenähtud perspektiivne veeühendus ja vajadusel servituudi seadmise ala.*

#### **1.2.6.4 Reoveekanaliseerimine**

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Hoonestatud maaüksustel on keelatud reovete immutamine. Kasutada tuleb vähemalt 5 m<sup>3</sup> suuruseid lekkelikkeid mahutiteid. Mahutite asukohad valida projekteerimisel (soovitavalt krundi tänavapoolsesse külge, kus saab tagada juurdepääsu) lähtuvalt valdkonna õigusaktidest ja normdokumentidest. Mahutiga ei tohi kitsendada teiste maaüksuste kasutamist (kuja peab jääma oma krundi piiresse). Kokkukogutav reovesi tuleb vedada Kuressaare linna pürgimissõlme.

*Kuna Muratsi küla ühiskanalisatsiooni ehitamine ja laiendamine on vastavalt valdkonna arendamise kavale prioriteetne tegevus, tuleb planeeritava ala kanalisatsioon ühendada ühiskanalisatsiooni võrguga esimesel võimalusel. Ühendamiseks on ettenähtud perspektiivne kanalisatsioonühendus ja vajadusel servituudi seadmise ala. Tehnovõrkude joonisel on näidatud ühiskanalisatsiooni trasside põhimõtteline asukoht. Torude läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ja määratakse ehitusprojekti käigus. Kui projekteerimisel selgub vajadus paigutada reoveepumpla(id), tuleb selleks koht valida transpordimaal (milleks on piisavalt ruumi) ja seada vajadusel servituut kaitsevööndi ulatuses maaüksusele, millele kaitsevöönd ulatub.*

#### **1.2.6.5 Sademe- ja drenaaživete ärajuhtimine**

Arvestades planeeritava ala looduslike tingimusi ja planeeritud põhilahendust ei ole ette nähtud sademeveete kanalisatsiooni. Olemasoleva tee ääres on nõva, mida on kavandatud muuta. Sademeveed on planeeritud immutada säilitatava kõrghaljastusega aladel, selleks tuleb need sinna juhtida iga krundi piires eraldi.

Hoonestatud maaüksuselt ei tohi naabermaaüksusele suunata sademe- ja drenaaživett. Vajadusel tuleb ette näha projekteerimisel lokaalsed imbkaevud.

#### **1.2.6.6 Soojavarustus**

Planeeritava ala siseselt tuleb lahendada soojavarustus. Selleks on soovitatav kasutada taastuvallikatel põhinevaid küttesüsteeme. Küttesüsteemide valikul on soovitatav kasutada maakütet, milleks on kavandatud piisavad elektrilahendused. Soojavarustus lahendada hoonete projekteerimisega. Konkreetselt valitud lahendused ei tohi seada maakasutamise piiranguid oma krundist väljapoole.

### **1.2.7 Ehitistevahelised kujud**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni *Päästeseadusest, Tuleohutuse seadusest, Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusest nr 315, Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, ja tuletõrjerveearustus tagatakse vastavalt EVS 812-6:2012 nõuetele.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tulepüsivusklassid ja tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus. Hoonestusalad on kavandatud selliselt, et hoonete vaheliseks kauguseks on minimaalselt 8 m. Täpsed lahendused selgitatakse projekteerimise käigus.

Hoonestusala siseselt ei ole soovitatav rajada hooneid üksteisele sedavõrd lähedale, et tekiks vajadus tule müüri või tuletõkkeseina rajamiseks.

Planeeringuga on kavandatud 3 tuletõrjeveemahutit, koos veevõtukohtadega, mis saavad toite alale planeeritud veevõrgist. Asukohad on valitud kavandatud ümberpöörämiskohtade juurde ning kruntide Pos. 26 (Liivavälja tee) ja Pos. 2 (Männiranna tee) ristmikule. Veevõtumahutite rajamisel on soovitatav kasutada maasiseseid lahendusi. Tuletõrjeveele peab olema tagatud vooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukohtade ümber on kuja 20 m.

Tehnovõrkudest ja rajatistest lähtuvad kujad on toodud ptk 1.3.1 ja 1.3.2.

### 1.2.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeritav maa-ala paikneb hajaasustuses ja on looduslik. Ümberkaudsetel maaüksustel asub elamuid. Oluline on planeeringu järgselt tagada:

- planeeritava ala siseste teede ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning ala kasutamisel tuleb täiendavalt arvestada järgneva:

- ühtse kogukonna tekkimise soodustamine (s.h soodustada naabrivalve tegevust);
- jälgitavus;
- kvaliteetsed materjalid, värvid loovad ala elanikes tugevama seose keskkonnaga, mis tagab parema sotsiaalse kontrolli ja vähendab vandalismi ohtu (eriti avalikult kasutatavatel aladel);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, viidada-märgid);
- ühtne piirkonna korrashoid.

### 1.2.9. Kinnisomandi kitsendused

Käesolevas detailplaneeringus on nimetatud planeeritava ala kohta kehtivad ja planeeringu-lahendusest tulenevad maakasutamise kitsendused. Ära on näidatud kitsenduse alus ja üldiseloom. Täpsemaks kitsenduste rakendamiseks või nendega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik õigus-aktidega vahetult tutvuda (nt internetis: [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee)).

Alljärgnev tabel on koostatud 13.06.2013.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele	Kitsenduse sisu
Elektriohutusseadus; Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19; Elektroonilise side seadus; Majandus- ja kommunikatsiooniministri	Elektrimaakaabli kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest <b>1 meetri</b> kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.	Tehnovõrgu valdaja.	Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohtu tekkimist. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld,

11.12.2006. a. määrus nr 99.	Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on määratud maa-ala <b>2 m</b> kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.	põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.
		<p>Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;</li> <li>* elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.</li> </ul> <p>Liinirajatise planeerimisele ja ehitamisele kohaldatakse ehitiste planeerimiseks ja ehitamiseks kehtestatud nõudeid. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.</p>
Veeseadus; Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus; Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76.	<p>Kavandatud põhjavee- haardele on planeeritud 50 m laiune sanitaarkaitseala.</p> <p>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.</p> <p>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* torustikul, mille sise- läbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigal-</li> </ul>	<p>Tehnovõrgu valdaja; Keskkonnaamet.</p> <p>Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veela, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Sanitaarkaitsealas kehtivad majandustegevuse kitsendused määratakse veehaarde projektis.</p> <p>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.</p> <p>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi</p>

datud kuni 2 m sügavusele 2 m;  
 \* torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele 2,5 m;  
 \* torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele 2,5 m;  
 \* torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdealani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:  
 \* tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;  
 \* ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;  
 \* veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid.

Teeseadus;  
 Kaarma valla üldplaneering

Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge 50 m.

Planeeritud kohalike teede kaitsevöönd on 0 m transpordimaa piirist.

Maanteeamet;  
 Kaarma Vallavalitsus

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnanahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:  
 \* ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke;  
 \* ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;  
 \* takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;  
 \* paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;  
 \* korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;  
 \* kaevandada maavara ja maainest;  
 \* teha metsa uuendamiseks lageraiet;  
 \* teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.



Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Asjaõigusseadus	Tehnovõrgu ja -rajatise kaitsevööndi ulatuses (v.a veehaarde kaitsevöönd). Kuni 1,2 m laiune avalikult kasutatav jalgteed krundil Pos. 25 kohas, kus servituudi ala ühendab krunte Pos. 27 ja Pos. 30.	Tehnovõrgu valdaja; Kaarma Vallavalitsus	Tehnovõrgu ja -rajatise isiklik kasutamiseõigus võrguvaldaja kasuks. Jalgtee avalik kasutamine.
-----------------	---	--	--

### 1.2.10. Servituudi vajaduse määramine

Käesolevas detailplaneeringus on servituudi vajaduse määramisel planeeringusse kantud krundile Pos. 25 servituudi ala veevarustuse (s.h tuletõrje veevõtukohtade) ning perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamiseks ja teenindamiseks. Servituudina tuleb kanda kinnistusraamatusse isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

Kohta, kus servituudi ala ühendab krunte Pos. 27 ja Pos. 30, võib rajada ka avalikult kasutatava jalgteed. Servituudina tuleb kanda kinnistusraamatusse isiklik kasutusõigus Kaarma valla kasuks.

Tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb kanda isiklikud kasutusõigused tehnovõrguvaldaja kasuks rajatise kaitsevööndi ulatuses. Tehnovõrgud ja -rajatise on planeeritud selliselt, et kaitsevööndid (s.t et ka servituudid) ei ulatuks hoonestatud kruntidele (kaitsevööndid on planeeritud kruntide Pos. 25 kuni 31 piiresse), v.a krunt Pos. 1. Krundile Pos. 1 ulatub sidevarustuse jaotuskapi kaitsevöönd (Liivavälja tee ääres).

Erandina võib olla vajadus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrguvaldaja kasuks ühiskanalisatsiooni reoveepumplate rajamiseks (vajadus selgub ühiskanalisatsiooni projekteerimisel).

### **1.2.11. Ettepanek muuta kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut (edaspidi ühisplaneering). Aluseks on Kaarma Vallavolikogu 19.09.2012 otsus nr 43.

Muutmisvajadus lähtub piirkonnale avalduvast arendussurvest, mis suunab otsima tasakaalustatud maakasutust ja ehitamist. Ehitusõigus on planeeritavale alale võimalik detailplaneeringuga anda, kuna planeeritavad maaüksused ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Oluline on piirkonnale omase asustustihedusega arendusala kavandamine. Kehtivas ühisplaneeringus on vaja täpsustada rohelise koridori kulgemine ja ulatuse muutmine ning maakasutamise reserveerimisse muudatuse sisseviimine.

Piirkonda on kavandatud teenindama ühised tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate infrastruktuuridega on head (olemas on juurdepääsud hooldatavalt teelt, lähedus keskusele ja selle teenustele). Arendusala kavandamisega võimaldatakse optimaalsed tingimused säästlikuks ja tasakaalustatud ruumiliseks arenguks.

#### **1.2.11.1. Muudatused rohelise koridori kulgemises**

Detailplaneeringuala läbib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt roheline võrgustik. Planeeritavatest maaüksustest on ühisplaneeringuga kavandatud rohelises võrgustikus Kaasiku, Männiranna ja osaliselt Rohumäe maaüksus (hinnanguliselt 13,6 ha, ehk 2/3 planeeritavast alast).

Kuigi ühisplaneeringus ei ole rohevõrgustiku struktuurielemente eristatud on võimalik mõista võrgustiku paiknemise põhjal milline osa millisele elemendile vastab. Käesoleva detailplaneeringu-alale ulatub koridor. Koridorideks on enamasti maastiku joonelemendid – veekogude kaldaribad, samuti omavahel ühendatud metsaosad ja metsasaared (nn astmelauad).

Ühisplaneeringus on seatud täiendavalt tingimus: vältida uute ehitiste, s.h tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist rohelise võrgustiku aladele. Antud tingimust järgides ei ole võimalik uue arendusala rajamine ja teenindamine.

Käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse rohekoridori paiknemist ja muudetakse ulatust. Tulemusena on kavandatud rohevõrgustikuna ligi 5,9 ha suurune ala Kaasiku maaüksusest. Rohevõrgustiku planeerimisel lähtuti rohevõrgustiku kavandamise tarbeks koostatud metoodikast<sup>3</sup> ja ühisplaneeringuga seatud tingimustest. Ühisplaneeringus on määratletud rohelise võrgustiku ulatust kohati laiemalt, kui vastav metoodika ette näeb. Arvestades, et maa on piiratud ressurss ja selle kasutamine peab olema tasakaalustatud, on otstarbekas rohevõrgustiku muuta.

Käesoleva detailplaneeringuga on rohelise võrgustiku keskmine laius kavandatud ca 180 m ja planeeringuga on säilitatud võrgustiku sidusus. Detailplaneeringu ala ei kattu maakondliku tähtsusega rohevõrgustiku elementidega. Samuti ei ole detailplaneeringuga planeeritav ala oluline jahimajanduslikult ja alal ei ole tähtsust ulukite liikumisel (peamine ulukite liikumissuund piirkonnas jääb läänepoole Sepamaa hoiualale).

Arvestades käesoleva detailplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku olemust (säilitatud sidusus,

<sup>3</sup> Sepp, K., Jagomägi, J.. 2002. Roheline võrgustik. Tartu

ala kompaktsus) ja planeeritud asustuse tihedust võib eeldada rohelise võrgustiku toimimist ka peale arendusala välja arendamist. Rohelise võrgustiku muutmine ei mõjuta ühisplaneeringu eesmärke.

**Muudatused rohelise koridori kulgemises kantakse Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu joonistele (aluseks käesoleva detailplaneeringu joonis).**

### **1.2.11.2. Muudatused maakasutuse reserveerimisel**

Detailplaneeringu ala on Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt olemasolev haljasmaa. Kuigi planeeringu koostamine ei lähe vastuollu kehtiva ühisplaneeringu põhimõtetega on vajalik ühisplaneeringu kaardil selguse huvides reserveerida planeeritavate elamumaade ulatuses pereelamute ala.

Haljasmaana mõistetakse ühisplaneeringus Kaarma valla kontekstis maatulundusmaad (hajaasustusmaa). Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel – põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Looduslikul haljasmaal on lubatud maakasutusena maatulundusmaa, sotsiaalmaa, elamumaa. Haljasmaal on seatud kitsendus kinnistu suurusele, millele ehitusõigust taotletakse, suuruseks üldjuhul vähemalt 2 ha.

Kaarma Vallavolikogu on 19.09.2012 otsusega nr 43 ja otsuse lisades jõudnud seisukohale, et detailplaneeringuga jagatakse territoorium kruntideks, keskmine suurus 0,5 ha. Pereelamute ala pole seatud kitsendusi kinnistu suurusele, millele ehitusõigust taotletakse. Uutel kinnistutel, s.h jagamisel tekkivatel kinnistutel peab olema tänavapiiri vähemalt 20 m vältimaks pikkade ja kitsaste kinnistute ja/või sissesõiduteede tekkimist. Lubatud korruselisus – 2. Metsaga kaetud kinnistutel tohib raadada vaid vahetu ehitusala. Käesoleva detailplaneeringuga on ühisplaneeringu tingimused täidetud, täiendavalt on seatud tingimused leitavad planeeringus eespool.

Kehtiv Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2010-2021 on ette nähtud veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemide laienemine läbi planeeritava ala. See annab võimaluse perspektiivselt planeeritava ala varustada ühiste tehnovõrkudega. Kavandatud teedevõrk võimaldab parema juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt planeeritava ala naabermaaüksustele. Sedasi on tagatud ka võimalused tulevikus keskkonda säästvalt maatulundusmaid hooldada.

Kavandatud detailplaneeringu põhilahendus ei lähe vastuollu ühisplaneeringus seatud maa-alade alalhoidlikult väljakujunenud asustusstruktuuri üldiste põhimõtetega. Käesoleva detailplaneeringu-ala kasutamist ei piira looduslikud tingimused, mille ületamiseks oleks vaja ulatuslikku maastiku ümberkujundamist ja ressursimahutusi tagamiseks elamiseks sobilikku keskkonda. Planeeritud lahendus lisab piirkonda omases mahus arendusala ning kavandab täiendavalt maaressursi kergliiklusteele, üldiste tehnovõrkude ja -rajatiste rajamise võimaldamiseks.

**Muudatused maakasutamise reserveerimisel kantakse Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu seletuskirja ja joonistele (aluseks käesolev detailplaneering).**

## **2. JOONISED**

<b>Joonis 3. Tugiplaan</b>	<b>M 1:1 000</b>
<b>Joonis 4. Maakasutuse joonis</b>	<b>M 1:1 000</b>
<b>Joonis 5. Põhijoonis</b>	<b>M 1:1 000</b>
<b>Joonis 6. Tehnovõrkude joonis</b>	<b>M 1:1 000</b>
<b>Joonised 7 kuni 9. Illustratsioonid</b>	

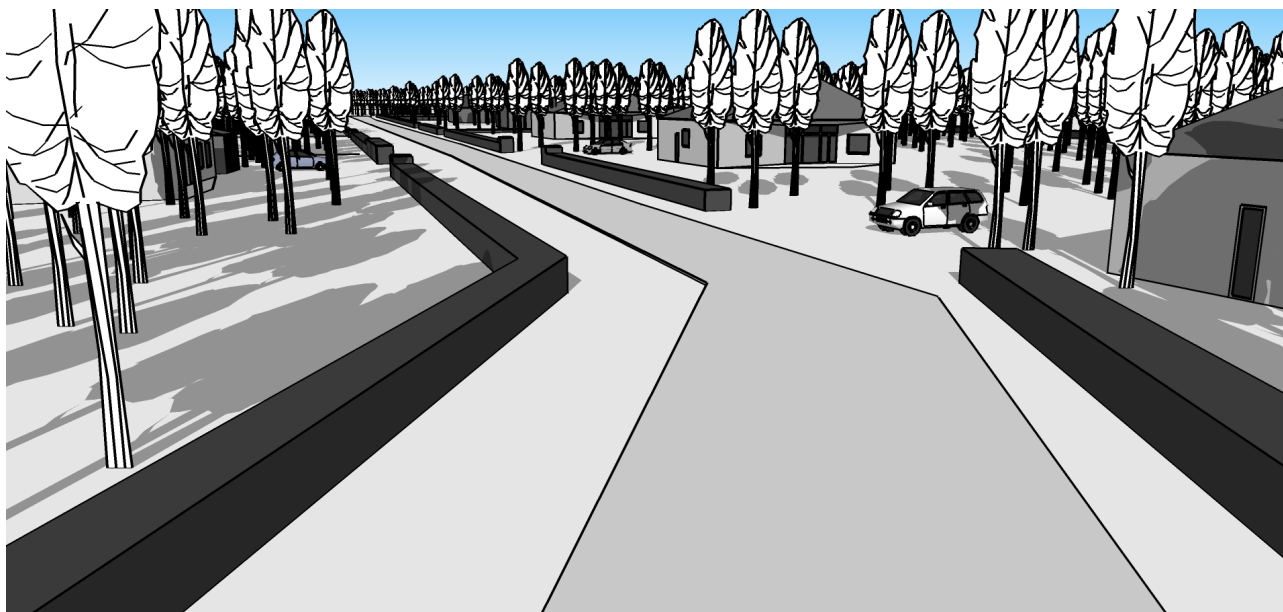
*See lk asendada Joonisega 3.*

*See lk asendada Joonisega 4.*

*See lk asendada Joonisega 5.*

*See lk asendada Joonisega 6*

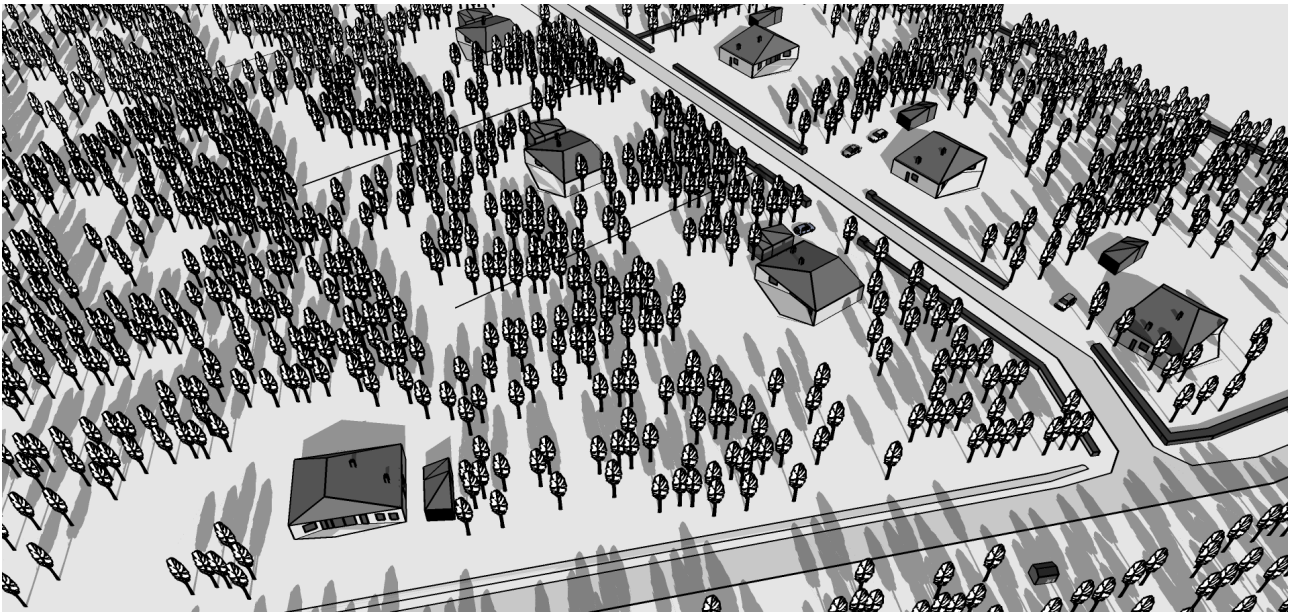




*Joonis 7. Illustratsioon tänavavaatest. Illustratsioonil on kasutatud Sport OÜ tüüp maja CAVE  
(<http://arhitektuurikaubamaja.ee>)*



*Joonis 8. Illustratsioon perspektiivvaates. Illustratsioonil on kasutatud Sport OÜ tüüp maja CAVE  
(<http://arhitektuurikaubamaja.ee>)*



*Joonis 9. Ülevaatlikum illustratsioon. Illustratsioonil on kasutatud Sport OÜ tüüp maja CAVE (<http://arhitektuurikaubamaja.ee>)*

### 3. KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ

Kooskõlastaja (Esindaja) [Kooskõlastamise kuupäev]	Kooskõlastus	Märkused
Maanteeamet (Ene Kurg) [30.08.2013]	Kooskõlastatud kirjaga nr 15-2/13-00113/470	
Maa-amet (Anne Toom) [05.09.2013]	Kooskõlastatud kirjaga nr 6.2-3/2245	
Keskkonnaamet (Kaja Lotman) [20.09.2013]	Kooskõlastatud kirjaga nr HLS 6-5/13/20136-2	
Päästeamet Lääne Päästkeskus Inseneritehniline büroo (Gerhard Rooda) [03.10.2013]	Kooskõlastatud kirjaga nr 7.2-3.4/GR/52	

*Tabeli koostas: Raimo Klesment (15.11.2013)*

Koostöö (Esindaja) [Kuupäev]	Koostöö tulemus	Märkused
Maa-amet (Anne Toom) [26.02.2013]	Maa-amet on tutvunud Kaasiku, Männiranna, Rohumäe ja Liivavälja maaüksuste detailplaneeringu eskiislahendusega ning ei esita selle suhtes vastuväiteid. (Kiri nr 6.2-3/2245).	Planeeringuala piirneb kirdest kinnistuga Pohla (katastritunnus 27003:003:1031) ja lõunast riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0412210071 hõlmatud maaga. Kinnistu Pohla valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet. Keskkonnaminister on oma 01.02.2013 käskkirjaga nr 84 andnud Maa-ametile volituse esindada planeerimisprotsessis Keskkonnaministeeriumi kui PlanS tähtsuses kinnisasja omanikku.
Elion Ettevõtted Aktsiaselts (Valeri Buntsev) [14.05.2013]	Lahendus vastab väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21325979.	Varasemalt (20.07.2006) on välja antud tehnilised tingimused nr 5155850. Need on uuendatud juunis 2013 - tehnilised tingimused nr 21325979. Maa-alade osas ei ole muutusi ja planeeritavate kasutajateni telekommunikatsioonivõrk algab samast punktist
Elektrilevi OÜ (Enn Truuts) [14.06.2013]	Kooskõlastus nr 4602544159: 1. Alajaama, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on	

---

	<p>kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga.</p> <p>2. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.</p> <p>3. OÜ Elektrilevile kuuluma hakkavate rajatavate kaabli-võrkude jaoks, mis läbivad detailplaneeringuga hõlmatud või ka mittehõlmatud kinnistuid, tuleb tagada nende kinnistute omanikega OÜ Elektrilevi kasuks servituudi seadmise lepingute sõlmimine.</p> <p>4. Peale planeeringu kehtestamist esitada moodustatud kinnistute elektrienergiaga varustamiseks liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le</p>	
<p>Silma maaüksus katastritunnusega 27003:003:0801 (Maimu Kask) [17.09.2013]</p>	<p>On lahendusega nõus.</p>	<p>Koostöö materjal lisatud detailplaneeringu Lisale 3.</p>
<p>Tamme tee 1 maaüksus katastritunnusega 27003:003:0563 (Veljo ja Reeda Kuusk) [22.09.2013]</p>	<p>Oleme tutvunud detailplaneeringuga. Oleme esitatud lahendusega nõus.</p>	<p>Koostöö materjal lisatud detailplaneeringu Lisale 3.</p>
<p>Tamme tee maaüksus katastritunnusega 27003:003:0562 ja Tamme tee 2 maaüksus katastritunnusega 27003:003:0564 (Silvana Druda Eugenie)</p>		<p>Koostöö läbiviimiseks saadeti maaomanikule tähitud kiri ja e-kiri. Tähitud kirja maaomanik vastu ei võtnud ja e-kirjale ei vastanud. Koostöö materjal lisatud detailplaneeringu Lisale 3.</p>

---

## 4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

Käesolev detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kui maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse vastavalt ptk 1.2.11 toodud põhimõtetele.

Planeeritud ehitusõigused viiakse täide kruntide valdaja poolt. Ehitamine toimub ehituslubade alusel. Ehitusload väljastab Kaarma Vallavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektile, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele. Enne hoonetele ehituslubade väljastamist (II etapp) peavad olema väljastatud planeeritud teedele ning planeeritud hoonestusega kruntide teenindamiseks vajalikele tehnovõrkudele ja -rajatistele kasutusload (I etapp). Kuna ala on kavandatud teenindama avalik juurdepääsu tee ja ühised tehnovõrgud, siis ei ole hoonestusalasid jagatud täiendavalt erinevateks etappideks.

Avaliku juurdepääsu tagamiseks on kavandatud üle anda Kaarma vallale krundid Pos. 26 kuni 30. Üle andmise eelduseks on nendele kruntidele nõuetekohaselt projekteeritud ja rajatud planeeringu järgsed ehitised. Nõuetekohasust tunnistab kasutusloa saamine.

Teed-tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised rajab planeeritava ala arendaja vastavalt kokkuleppele kohaliku omavalitsuse ja tehnovõrke valdavate isikutega. Kohalik omavalitsus ei rahasta planeeritava ala teenindamiseks vajalike teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste rajamist.

Kui planeeritavale alale rajatakse oma veehaare (krundile Pos. 25) tuleb selle haldamiseks moodustada vett võtvate maaomanike osalusel organisatsioon, mis tagab veehaarde toimimise. Kaarma vald ühise puurkaevu majandamisega tegelema ei hakka.

Planeeritavale alale kavandatud külaplatsi haldamiseks on soovitatav planeeritava maa-ala maaomanikel moodustada organisatsioon, mis korraldab külaplatsi hooldamist.

Projekteerimise käigus täpsustatakse servituutide seadmise vajadus ja enne kasutusloa saamist tuleb servituudid kanda kinnistusraamatusse. Servituudid tuleb kanda kinnistusraamatusse, et igakordne omanik oleks teadlik kinnisasjale seatud piirangutest. Servituudi võib asendada vastava maa-ala võõrandamisega selle praeguselt omanikult kui selleks saavutatakse kokkulepe.

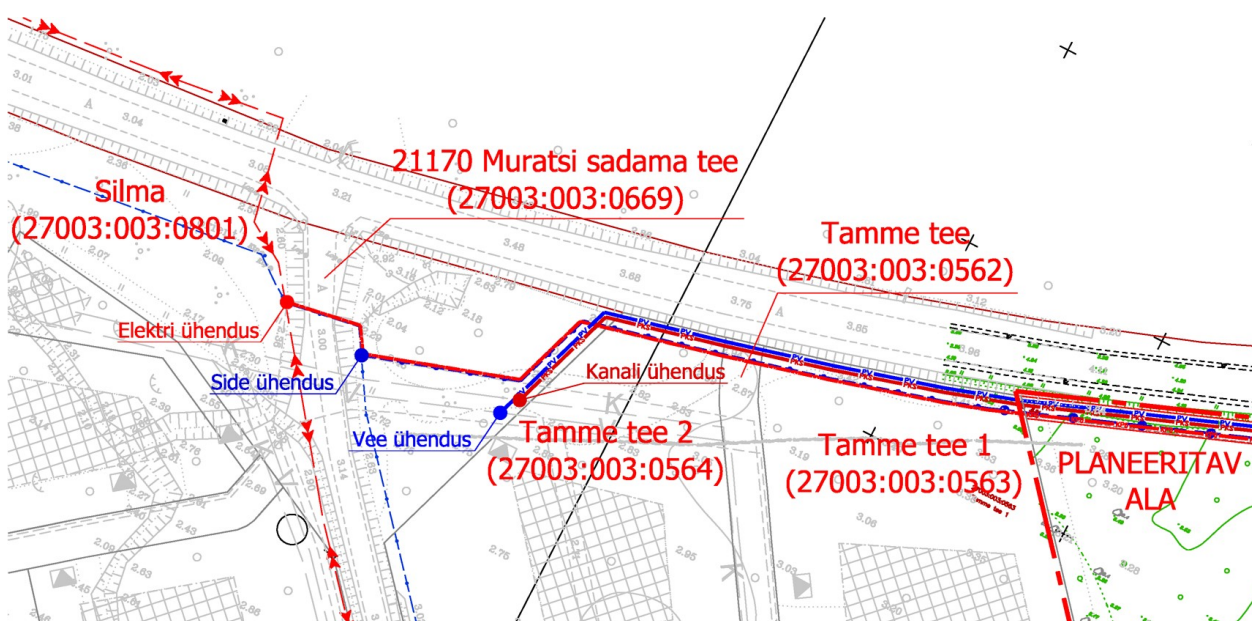
Kaarma vald soovib soodustada piirkonnas keskkonda säästvat arengut (võimaldades ühiseid tehnovõrke avalikes huvides) ja avalikku teenust (tagades kergliiklusühendused). Antud eesmärk ei ole saavutatav ainult planeeritava ala ulatuses vastavate maaeralduste kavandamisega ja ehitiste ette nägemisega, selleks on vaja kaasata ka planeeritavast alast välja jäävad maaüksused.

Detailplaneeringuga kavandatud elektri- ja sideühenduse rajamiseks (v.t ka ptk 1.2.6.1) tuleb läbida planeeritavast alast väljapoole jäävaid maaüksuseid:

- Silma (27003:003:0801);
- 21170 Muratsi sadama tee (27003:003:0669);
- Tamme tee 2 (27003:003:0564);
- Tamme tee (27003:003:0562);
- Tamme tee 1 (27003:003:0563).

Perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduste loomiseks tuleb kasutada lisaks eelmainitutele täiendavaid maaüksuseid. Järgnev tehnovõrkude sidumisskeemi koostamisel on lähtud ainult käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike ühenduste ruumilisest ulatusest. Eelnevalt koostatud planeeringud, projektid ja arengukavad määratlevad taristu täieliku paiknemise.

*Kuid kokkuvõttes on otstarbekas rajada taristu ühtsena – kavandada kergliiklustee ja selle alla rajada tehnovõrgud. Oluline on teha võimalikult laiapõhjaliselt koostööd juba projekteerimise etapis.*



**Tehnovõrkude sidumisskeem.** Planeeritav ala varustamiseks elektri- ja sideühendustega ning võimaldamaks perspektiivse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamist on ette nähtud skeemil olevate ühenduste rajamine. Ühenduste rajamiseks on vajalikud kokkulepped maaomanikega kelle omandit kavandatav ühendus läbib. (Sidumisskeemi alusena on kasutatud Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi m/ü detailplaneeringu materjale.) Vt. ka käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude joonist (Joonis nr 6).



## 5. CD-L OLEVATE FAILIDE NIMEKIRI

### Kaust: 1\_DDOC

Failid:

- MuratsiDP\_J3\_20130705\_A1.ddoc
- MuratsiDP\_J4\_20130808\_A1.ddoc
- MuratsiDP\_J5\_20130808\_A1.ddoc
- MuratsiDP\_J6\_20130808\_A1.ddoc
- MuratsiDP\_SK\_ja\_J1\_J7kuni9\_Lisa2\_20140401.ddoc

### Kaust: 2\_PDF

Failid:

- MuratsiDP\_J3\_20130705\_A1.pdf
- MuratsiDP\_J4\_20130808\_A1.pdf
- MuratsiDP\_J5\_20130808\_A1.pdf
- MuratsiDP\_J6\_20130808\_A1.pdf
- MuratsiDP\_SK\_ja\_J1\_J7kuni9\_Lisa2\_20140401.pdf

### Kausta 2\_PDF alakaust: Lisadlja3

Failid:

- MuratsiDP\_Lisa1\_20130108.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_201403\_LOEMIND!.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120919\_otsus\_nr43.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120919\_otsus\_nr43\_lisa1.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120919\_otsus\_nr43\_lisa2.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_AVestberg.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_JGrepp.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_JLiivas.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_LTurja.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_MA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_MKaasik.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_MKurg.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_alg\_teade\_VKuusk.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20120926\_MVle\_DPalg\_teatamine.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130219\_ekiri.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130219\_ekirja\_manus.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130219\_kiri\_1.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130226\_6.2-3\_2245\_2\_26022013\_498905.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130228\_ELTT\_208106 Tehnilised tingimused.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130228\_ELTT\_joonis.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130514\_koostoo\_Elioniga.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130606\_SideTT\_N2171.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130614\_EL\_koosk6lastus.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130801\_Koosk6lastajate\_m22ramine\_Maavanem.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130828\_koosk6lastamine\_KKA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130828\_koosk6lastamine\_MNTA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130828\_koosk6lastamine\_PA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130830\_koosk6lastus\_MNTA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130902\_koosk6lastamine\_MA.ddoc

- MuratsiDP\_Lisa3\_20130905\_koosk6lastus\_MA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130910\_Tamme\_tee1.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130910\_Tamme\_tee1\_201309.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130912\_MVst\_t2iendavad\_koosk6lastused.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130917\_Silma\_koostoo.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130920\_kiri\_8.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130920\_kiri\_8\_lisa\_Tamme\_tee\_ja\_2\_201309\_eng.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130920\_koosk6lastus\_KKA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130922\_MuratsiDP\_Lisa\_Tamme\_tee1.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130925\_KSH\_mittealg\_korraldus.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20130926\_KSH\_AT.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131003\_koosk6lastus\_PA.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131009\_KSH\_KaarmaElu.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131010\_ekiri.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131114\_Tamme\_tee\_ja\_2\_v2ljastamata\_tagasi.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131127\_vastuv6tmine.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ AVestberg.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ DSeppo.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ HTLevanen.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ JGrepp.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ JLiivas.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ KLiivas.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ kylavanem\_komisjonid.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ LTurja.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ MA.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ MGrepp.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ MKaasik.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ MKask.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ MKurg.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ MTurja.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ MV.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ PMeijns.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ RjaVKuusk.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_av\_tead\_ SEDruda.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131202\_tead.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131207\_tead\_SaarteH22les.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131209\_tead\_kylas\_1.jpg
- MuratsiDP\_Lisa3\_20131209\_tead\_kylas\_2.jpg
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140102\_ekiri.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140102\_Vastus\_Maret\_Kaasik.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140121\_AVAR\_osav\_nimek.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140121\_AVAR\_protokoll.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140127\_EPurje\_ettep.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140129\_av\_tulemuste\_tead\_KaarmaElu.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140129\_Vastus\_EReinartPurje.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140131\_MV\_JVsse.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140228\_MV\_JV\_tulemus.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140325\_otsus\_nr10.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140325\_otsuse\_nr10\_lisa.pdf



- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_AVestberg.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_DSeppo.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_JGrepp.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_JLiivas.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_KLiivas.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_Levanen.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_LTurja.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_MGrepp.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_MKasik.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_MKask.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_MKurg.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_MTurja.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_PMeijns.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_RjaVKuusk.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_SEDruda.pdf
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_teade\_kylavn\_komisj.ddoc
- MuratsiDP\_Lisa3\_20140331\_teade\_MA.ddoc

Kaust: 3 Joonised DWG

Failid:

- MuratsiDP\_20130808.dwg

Kausta 3 Joonised DWG alakaust: xRef

Failid:

- Muratsi\_plan161209\_R.dwg
- Muratsi\_topod\_2012\_R.dwg

Kaust: 4 SK DOC

Failid:

- MuratsiDP\_SK\_ja\_J1\_J7kuni9\_Lisa2\_20140401.doc

## **6. PLANEERINGU LISADE NIMEKIRI**

**LISA 1. Ekspertarvamus rohevõrgustiku kohta**

**LISA 2. Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigused kruntide kaupa**

**LISA 3. Detailplaneeringuga seotud dokumentatsioon**

## **LISA 1. Ekspertarvamus rohevõrgustiku kohta**

*Lisada ekspertarvamuse dokument.*

**LISA 2. Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigused kruntide kaupa**

Järgnevalt on esitatud kokkuvõtlikult detailplaneeringuga kavandatud kruntide ehitusõigused ja kruntidele laienevad kitsendused.

<b>Krunt Pos. 1</b>	<b>Männiranna tee 2</b>	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5016	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Sidepaigaldise (jaotuskapp) kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 6.00...6.50.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmäärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 2</b>	<b>Männiranna tee 1</b>	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5017	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 6.10...6.50.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmäärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T - tootmismaa; L – transpordimaa; M - maatulundusmaa; Üm - üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmäärgist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 3</b>	Männiranna tee 4	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	4957	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Sidepaigaldise (jaotuskapp) kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.80...6.20.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	740	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 4</b>	Männiranna tee 3	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5017	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.70...5.90.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 5</b>	Männiranna tee 6	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	4956	<i>Riigimaantee kaitsevöönd. Suletav mahasõit riigimaanteele.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.50...5.80.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	740	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T – tootmismaa; L – transpordimaa; M – maatulundusmaa; Üm – üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmärgist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 6</b>	Männiranna tee 5	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5036	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.50...5.80.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	
<b>Krunt Pos. 7</b>	Männiranna tee 8	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	4951	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.20...5.50.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	740	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	
<b>Krunt Pos. 8</b>	Männiranna tee 7	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5039	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.30...5.60.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T – tootmismaa; L – transpordimaa; M – maatulundusmaa; Üm – üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmärgist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 9</b>	Männiranna tee 10	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	4955	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelumumaa	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.20...5.50.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	740	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 10</b>	Männiranna tee 9	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5167	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelumumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.20...5.50.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 11</b>	Männiranna tee 12	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	4954	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelumumaa	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.20...5.50.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	<i>Krundid Pos. 1 kuni 11 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	740	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elumumaa; T – tootmismaa; L – transpordimaa; M – maatulundusmaa; Üm – üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmärgist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 12</b>	Liivavälja tee 2	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5008	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 6.30...6.60.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 12 kuni 15 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 13</b>	Liivavälja tee 3	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5011	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 7.00...8.00.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 12 kuni 15 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 14</b>	Rohumäe tee 2	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5151	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 6.50...7.20.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Krundid Pos. 12 kuni 15 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T – tootmismaa; L – transpordimaa; M – maatulundusmaa; Üm – üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmärgist (vt ka joonis 5).



<b>Krunt Pos. 15</b>	Liivavälja tee 5	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5004	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 7.00...8.00.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Puurkaevu registrikoodiga PRK0021749 (passi nr 323) sanitaarkaitseala.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 12 kuni 15 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 16</b>	Rohumäe tee 1	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5060	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 6.70...8.00.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 17</b>	Rohumäe tee 4	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5439	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 6.20...6.50.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Krundid Pos. 17, 19 ja 21 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T – tootmismaa; L – transpordimaa; M – maatulundusmaa; Üm – üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmärgist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 18</b>	Rohumäe tee 3	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5019	<i>Tuletõrje veevõtukoha kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 6.00...6.50.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 19</b>	Rohumäe tee 6	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5222	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.90...6.60.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Krundid Pos. 17, 19 ja 21 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 20</b>	Rohumäe tee 5	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5072	<i>Tuletõrje veevõtukoha kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.70...6.00.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T – tootmismaa; L – transpordimaa; M – maatulundusmaa; Üm – üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmärgist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 21</b>	Rohumäe tee 8	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5120	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.50...6.30.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 17, 19 ja 21 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 22</b>	Rohumäe tee 10	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5139	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.50...5.80.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	<i>Krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

<b>Krunt Pos. 23</b>	Kaasiku põik 1	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5137	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.20...5.50.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Üksikelamumaa	<i>Krundid Pos. 16, 18, 20, 22 ja 23 kujundada hoonestuse välisilmes ühtseks grupiks.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% E	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	3	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	750	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmärgist***)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T - tootmismaa; L – transpordimaa; M - maatulundusmaa; Üm - üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmärgist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 24</b>	Kaasiku põik 2	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	2960	<i>Kuulub rohevõrgustiku koosseisu.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Külaplatsimaa	
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% Üm	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmargist***)</b>	-	
<b>Krunt Pos. 25</b>	Rohumäe tee 7	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	58976	<i>Kuulub rohevõrgustiku koosseisu.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Metsa- ja taristumaa	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% M	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	1	<i>I korruse kõrgusmärk valida absoluutkõrguse vahemikku + 5.00.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	35	<i>Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid ning planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala.</i>
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmargist***)</b>	1/ 5	<i>Planeeritud on servituudi vajadused (vt ptk 1.2.10) veevarustuse ning perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamiseks ja teenindamiseks. Kohta, kus servituudi ala ühendab krunte Pos. 27 ja Pos. 30, võib rajada ka avalikult kasutatava jalgte.</i>
<b>Krunt Pos. 26</b>	Liivavälja tee	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5981	<i>Avalikult kasutatava tee maa-ala.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Tee- ja taristumaa	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% L	<i>Krunti läbib planeeritud kergliiklustee ning perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühendused.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	<i>Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.</i>
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmargist***)</b>	-	<i>Tagab juurdepääsud planeeritava ala naabermaaiüksusele Pohla (27003:003:1031) ja maa-alale, mille kohta on tehtud riigi reservmaa piiriettepanek numbriga AT0412210071.</i>

\* Sihtotstarbed: E – elamumaa; T - tootmismaa; L – transpordimaa; M - maatulundusmaa; Üm - üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmargist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 27</b>	Männiranna tee	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	4445	<i>Avalikult kasutatava tee maa-ala.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Tee- ja taristumaa	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% L	<i>Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmargist***)</b>	-	

<b>Krunt Pos. 28</b>	Rohumäe tee	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	3163	<i>Avalikult kasutatava tee maa-ala.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Tee- ja taristumaa	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% L	<i>Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmargist***)</b>	-	

<b>Krunt Pos. 29</b>	Kaasiku põik	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	1795	<i>Avalikult kasutatava tee maa-ala.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Tee- ja taristumaa	<i>Tuletõrje veevõtukohta kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% L	<i>Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmargist***)</b>	-	

\* Sihtotstarbed: E – elumumaa; T - tootmismaa; L – transpordimaa; M - maatulundusmaa; Üm - üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmargist (vt ka joonis 5).

<b>Krunt Pos. 30</b>	Jalgratta tee L1	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	3639	<i>Avalikult kasutatava kergliiklustee maa-ala.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Kergliiklus- ja taristumaa	<i>Riigimaantee kaitsevöönd.</i>
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% L	<i>Krunti läbib planeeritud kergliiklustee ning perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühendused.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	<i>Tuletõrje veevõtukoha kuja, kuhu ei tohi ehitada tuldkartvaid hooneid.</i>
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	<i>Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.</i>
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmäärgist***)</b>	-	

<b>Krunt Pos. 31</b>	Liivavälja tee 1	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	35	<i>Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Taristumaa	
<b>Kasutamise sihtotstarve*</b>	100% T	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused**/ m (planeeritud kõrgusmäärgist***)</b>	-	

\* Sihtotstarbed: E – elumaa; T - tootmismaa; L – transpordimaa; M - maatulundusmaa; Üm - üldkasutatav maa.

\*\* Hoonestatud kruntidele ei ole soovitatav rajada maa-aluseid korruseid.

\*\*\* Suurim kõrgus meetrites on arvestatud planeeritud hoonete I korruse põranda kõrgusmäärgist (vt ka joonis 5).

### **LISA 3. Detailplaneeringuga seotud dokumentatsioon**

*Dokumentatsioon lisada vastavalt kuupäevalisele järjekorrale.*