



PROJEKTEERIMISTÖÖDE JA EHITUSJÄRELEVALVE
TEGEVUSLITSENTS nr. EE-5974
ELEKTRIVARUSTUSE PROJEKTEERIMISE
LUBA nr. 549-1

Saare maakond
Põide vald
Kõrkvere küla

JÄRVEOTSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



Projekteerija:
ADAMS GRUPP OÜ
Reg. nr. 10373771
RETTER-i reg. nr. EP 10373771-0001
Kauba tn.12, Kuressaare
Tel. 45 57 691

Arhitektuuribüroo Järve & Tuulik OÜ
Reg. nr. 10448090
RETTER-i reg. nr. EP 10448090-0001
Pärnu mnt. 67A, Tallinn
Tel./faks. 6 463 527

Kuressaare
aprill 2004

ADAMS GRUPP OÜ

Kauba12
93812, Kuressaare
E-post: adamsen@tt.ee

Tel. (045) 36287
Fax (045) 57035
GSM (051) 41138

Ärireg. nr. 10373771

Hansapank
a/a 221011969812
Eesti Ühispank
a/a 10022031794007

Sisukord

A. SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Lähteolukord
3. Planeeritava ala asukoht ja olemasolevad tingimused
 - 3.1. Planeeritava ala asukoht
 - 3.2. Looduslikud tingimused
 - 3.3. Geoloogilised tingimused
 - 3.4. Olemasolev insenervarustus
4. Arhitektuur-planeerimislahendus
 - 4.1. Üldlahendus
 - 4.2. Maakasutus
 - 4.3. Funktsionaalne tsoneerimine ja hoonestus
 - 4.4. Keskkonna- ja tulekahitsenõuded
 - 4.5. Haljastus ja heakorrastus
 - 4.6. Teede võrk ja liikluskorraldus
 - 4.7. Insener-tehniline varustus
 - 4.8. Tehnilised näitajad
5. Lisad

B. GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
Topogeodeetiline alusplaan	M 1 : 1 000
Krundijaotusplaan, hoonestuskava koos liikluskorraldusega ning insener-tehniliste võrkude koondplaan	M 1 : 2 000

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakond, Põide vald, Kõrkvere küla Järveotsa maaüksuse detailplaneering." on algatatud ning koostatud vastavalt Põide Vallavalitsuse korraldusele nr. 43; 01.03.2004.a.

Nimetatud detailplaneeringu koostamisest võtsid osa maastikuarhitekt Tiina Tuulik, arhitekt Lea Järve (Arhitektuuribüroo Järve & Tuulik OÜ) ning insener-projektijuht Tõnis Adamson (OÜ ADAMS GRUPP).

Planeeritava maa-ala suurus on 6,8 ha, mis paikneb Kõrkvere külas hoonestamata alal. Maa-ala külgneb edela ja põhja suunalt madalate veega täitunud lohkudega. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine koos vajaliku teedevõrgu ja infrastruktuuri planeerimisega.

2. LÄHTEOLUKORD

Planeeritava maa-ala moodustab üks katastriüksus, mis on kantud kinnistusraamatusse.

Registriosar nr.	Nimetus asukoht	Katastritunnus	Sihtotstarve %	Pindala ha	Omanik
22517	Järveotsa Kõrkvere küla Põide vald Saare mk.	63401:005:0216	maatulundusmaa 100	8,16	Aivar Kipper

3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kõrkvere külas, Põide valla territooriumil. Seda piirab idast Kõrkvere – Kübassaare tee, edelast Järvesilma, põhjast Kustase ning läänest Pärdi maaüksus.

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Enamus maaüksuse territooriumist on mereäärne karjamaa, mis on kaetud kadastiku ja noorte mändidega.

Põide vald asub Saaremaa idaosas, mida piirab idast Väike väin ning lõunast Liivi laht.

Valla rannajoon on tugevasti liigendatud paljudeks lahtedeks, poolsaarteks ja laidudeks.

Kogu valla piiri pikkus on ca 140 km, millest merepiiri ca 2/3.

Valla pindala on 123,6 km². Elanike arv vallas on 1 135 inimest.

Valla keskus asub Tornimäel, piirkondlikud keskused paiknevad veel Kõrkveres ja Põides.

3.2. Looduslikud tingimused

Maapinna reljeef on valdavalt tasane, üldise ida-läänesuunalise langusega järvekeste poole. Maapinna absoluutkõrgused, mis tee ääres on 2.1-3.0 vahel, langevad järvekeste ääres 1.0 meetrini.

3.3. Geoloogilised tingimused

Nagu kogu Saaremaa, nii ka Põide valla territooriumi aluspõhi koosneb sadu miljoneid aastaid tagasi kujunenud mitmesugustest settekivimitest, mida üldiselt nimetatakse paeaks ehk paekiviks.

Aluspõhja peal on õhem või paksem pinnakate, mis koosneb murenenud kivimitest, mitmesugustest liivadest, savist ja paeklibust.

3.4. Olemasolev insenervarustus

Planeeritavat maa-ala läbib paralleelselt Kõrkvere-Kübassaare teega 10 kV kõrgepingeliin. Muu insenervarustus maaüksusel puudub.

4. ARHITEKTUUR~PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine tundlikule rannakarjamaale.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude, piirangute ja printsiipidega:

- järgida 200 m laiust ehituskeeluvööndit merepiirist;
- säilitada planeeringualal maksimaalselt olemasolevat loodust;
- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutada ära olemasolevaid teid, radu, lagendikke;
- tagada pääs järvekeste ääres kulgevale kallasrajale 10 m laiuselt järvekeste veepiirist;
- tagada juurdepääs kõikidele kruntidele;
- olemasoleva kõrgepingeliini ümbertõstmine.

4.2. Maakasutus

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on suvilamaa.

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi sihtotstarve %
1.	Lohuserva	12 844	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
2.	Hämariku	14 350	suvilamaa 15/looduslik haljasmaa 85
3.	Retke	16 935	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
4.	Kallase	13 130	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
5.	Teelahkme	10 784	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90

Kruntide kasutusõiguse kitsendused

1. Teeservituudid koormavad järgmisi krunte:
Teelahkme, Hämariku.
2. Liiniservituudid:
Teelahkme, Hämariku

4.3. Funktsionaalne tsoneerimine ja hoonestus

Planeerimisprojekti on tehtud ettepanek rajada kinnistutele suvemajakompleksid maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust säilitades.

Maa-ala on jagatud 5 hoonestusõigusega krundiks, igale krundile on seatud ühe suvemajakompleksi hoonestusõigus.

Kruntide suurused on 1,0 ja 1,7 ha vahel.

Hoonestus

Hoonestuseks on ette nähtud kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis), samuti on välisviimistluses lubatud kasutada looduslikku kivi; katusekatteks roogu, sindlit, laastu, kargkatet või kivi.

Hooned võivad olla kuni 2 korruselised.

Kahest hoonest koosneva kompleksi hooned võivad paikneda üksteise vahetus läheduses (mitte mööda krundipiiri) ning olla ümbritsetud puit- või kiviaiaga.

Keelatud on igasuguste võrkpiirete rajamine. Hoonekomplekside vahelist maa-ala saab kasutada karjamaana, looduslik haljasmaa jääb ehituskeelualaks ning kuulub säilitamisele.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda ning asukoha valikul lähtuda võimalikult vähese raie tegemise vajalikkusest.

Hoonestustingimused

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Maks. hoonestus õigus m ²	Lubatud täisehitus %	Lubatud ehitiste arv krundil	Katuse kalle *	Lubatud harjajoone maks. kõrgus m	Maks. korruste arv	Soovitused
1.	Lohuserva	12 844	150	2,0	2	40-45	8	2	Puithooned roo-, laastu- või sindel- katusega
2.	Hämariku	14 350	150	1,0	2	40-45	8	2	
3.	Retke	15 935	150	1,0	2	40-45	8	2	
4.	Kallase	13 130	150	2,0	2	40-45	8	2	
5.	Teelahkme	10 784	150	2,0	2	40-45	8	2	

4.4. Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbruses ei paikne ettevõtteid, mille funktsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale.

Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtutud kehtivatest tuletõrjenormidest.

Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi tähistusega TP3.

Hooned on ühe- või kahekorruselised, harjajoone kõrgusega alla 8 m.

Tulepüsivusklassi TP3 kuuluv ehitis tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 7,5 m kaugusele.

Üks hoone moodustab tuletõrjesektsiooni, mille suurus on alla 1 200 m².

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud kinnistutele 3,5 m laiused juurdepääsuteed.

4.5. Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualal säilitatakse olemasolev haljastus.

Suvmajakomplekside ümbruse kujundamisel tuleb säilitada ka olemasolev kõrghaljastus. Lubatud on väikesemahulise iluaia rajamine, tuluaia rajamine pole lubatud.

Kõrkvere-Kübassaare teelt suvmajakomplekside juurde viiva mahasõidu laiendi ääres paikneb jäätmete sorteerimise koht, kus eraldatakse paber-papp, klaas, plastik ja metall.

Sorteerimiskoha valdaja on maaüksuse omanik, kelle krundil see paikneb.

Ohtlikud jäätmed ladustatakse selleks ettenähtud kohas.

4.6. Teede võrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub mööda olemasolevat Kõrkvere-Kübassaare teed.

Kõrkvere-Kübassaare teelt on planeeritud kolm mahasõitu suvmajakomplekside juurde.

Kruusa- või killustikkattega juurdepääsuteede laius on 3,5 m.

4.7. Insener-tehniline varustus

4.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Suvmajakomplekside varustamine veega on ette nähtud individuaalsete puurkaev-pumbamajade baasil. Igale krundile on planeeritud üks puurkaev.

Puurkaevudele on ette nähtud 30 m raadiusega sanitaarkaitsetsoonid.

Heitvete kanaliseerimine on ette nähtud teostada individuaalsete kanalisatsiooni kogumismahutite baasil.

Kogumismahutite tühjendamiseks sõlmida vastav leping lähima reoveepuhasti valdajaga.

4.7.2. Elektrivarustus

Kuna naabruses olevat Järve maaüksust läbib 10 kV kõrgepinge õhuliin, mis seaks olulised piirangud nii Järve kui Järveotsa maaüksuse planeeringute eesmärgi saavutamiseks, on planeerimislahenduses ette nähtud see kogu eelpool nimetatud maaüksuste ulatuses demonteerida ning asendada Kõrkvere-Kübassaare teeveerele paigaldatava kõrgepinge kaabelliiniga.

4.8. Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus	6,8 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind	750 m ²
3. Hoonestuse koefitsent	1,1 %
4. Planeeritud krunte	5 krunti
5. Planeeritud hooneid	10 hoonet

T. Adamson

