


Saare maakond  
Pöide vald  
Kakuna küla

## KAESAARE-LIA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING



**Tellija:**  
OÜ Palisand  
Reg. nr. 10433510  
Kiili vald,  
Harjumaa  
GSM: 50 93915

  
.....Tiina Tuulik  
**Projekteerija:**  
Adams Grupp OÜ  
Reg. nr. 10373771  
MTR-i reg. nr. EP 10373771-0001  
Kauba 12, Kuressaare  
Saare maakond  
Tel./faks: 45 57691

Mai 2008

# Sisukord

## KOOSKÕLASTUSED

### SELETUSKIRI

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

## LISAD

### GRAAFILINE OSA

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem       | M 1 : 10 000 |
| 2. Põhijoonis              | M 1 : 2000   |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | M 1 : 2000   |

## A. SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakond Pöide vald Kakuna küla Kaesaare-Lia kinnistu detailplaneering" on koostatud vastavalt lähteülesandele.

Detailplaneering on algatatud Pöide Vallavalitsuse korraldusega nr. 70; 05. aprill 2004.a. Planeeritava maa-ala suurus on 46,87 ha, mis paikneb Kakuna külas hoonestamata alal. Maa-ala külgneb põhja suunalt külateega, ida- ja lääneküljelt naaberkinnistutega ja lõunast Muraja lahega.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest võtsid osa: arhitekt Tiina Tuulik, insenerid A. Metsmaa ja A. Väli, projektijuht Tõnis Adamson.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Jüri Koppeli Maamöödutööd poolt koostatud geodeetilist alusplaani, töö nr. G-310107.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine koos vajaliku teedevõrgu ja infrastruktuuri planeerimisega.

### 2. AJALOOLINE TAUST JA LÄHTEOLUKORD

#### 2.1 Ajalooline taust

Pöide vald asub Saaremaa idaosas. Valla territoorium hõlmab 123,6 km<sup>2</sup>. Elanikke on vallas 31.08. 2006. a. seisuga 980. Valla keskus asub Tornimäel.

Pöide valla ajalooliste daatumite lühiloetelu:

II saj. e.Kr. - püüasustuse tekkimine Pöide mail

XII saj. - Pöide (Kahutsi) maalinna rajamine

1233 - Pöide esmamainimine Horele nime all ordu valdusena

1254 - Pöide kihelkonna nime rakendamise algus

1309 - Oti mõisa (Peudehof) esmamainimine

XIII saj. II pool - Ordulinnuse ehitamine Pöidele

1343 - linnuse hävitamine Jüriöö ülestõusu käigus

XIV saj. II pool - Pöide kiriku valmimine

1564 - Taani aja algus

1611 - Rootsi aja algus

1710 - Vene aja algus suure katkuga

1791 - Aderkasi kabeli valmimine

1846 - elanike õigeusku siirdumise algus

1868 - suur viljaikaldus

1873 - Tornimäe kiriku valmimine

1891 - Uuemõisa ja Maasi valla loomine

1896 - Väinatammi valmimine

1939 - Pöide valla teke Uuemõisa ja Maasi valla liitmisel

1947 - valla keskuse üleviimine Orissaarde

1950 - valla jaotamine kolmeks külanõukoguks

1960 - külanõukogude liitmine Pöide külanõukoguks

1989 - külanõukogu jagunemine kaheks: Pöide ja Orissaare

1991 - valla staatuse omistamine Pöide külanõukogule

Vaatamisväärsused:

Oti mõis, Põide kirik, Tornimäe kirik, Kübassaare poolsaar, Kahutsi (Põide) maalinn, Koigi mõisa park, Oti mõisa park.

Valla territooriumil paiknevad kuulsa Saksa kirjaniku W. Flexi haud Põidel, Tornimäe kalmistud ja Levala kalmistu.

## 2.2 Lähteolukord

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

Nimetus, asukoht	Katastritunnus	Registreerimise aeg	Sihtotstarve	Pindala (ha)	Omanik
Kaesaare-Lia, Kakuna küla, Põide vald, Saare mk	63401:005:0108	22.09.2000	Maatulundusmaa	43,9	OÜ Palisand

## 3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

### 3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Põide vallas Kakuna külas. Seda piirab põhjast kruusatee, idaküljelt Jonna, Saare-Antsu, Saare-Peetri ja Mardi kinnistud, läänest Pärdi, Sepa-Ossi ja Kaessare kinnistud ning lõunast Muraja laht.

Vaadeldaval alal hoonestus puudub. Enamus maaüksuse territooriumist on metsa-ala, millel kasvavad männid ja kadakad. Mereäärene piirkond on madal ja üleujutuste all kannatav karjamaa.

### 3.2 Looduslikud tingimused

Maapinna reljeef on valdavalt tasane, üldise põhja-lõunasuunalise langusega lahe poole. Maapinna absoluutkõrgused, mis tee ääres on alates 3.80 langevad mere ääres 0 meetrini. Kinnistu lõunapoolses osas paiknevad väärtuslikud rannaniidud.

### 3.3 Olemasolev insenervarustus

Planeeritavat maa-ala läbib ida-lääne suunaliselt kaks elektriliini.

## 4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1 Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on katastriüksuse jagamine eraldiseisvateks kinnistuteks ning nendele ehitusõiguse määramine suvemajade ehitamiseks ning vajalike kommunikatsioonide projekteerimine.

Planeerimislahenduse juures on arvestatud järgmiste asjaolude piirangute ja printsiipidega:

- ehituskeeluvöönd on 200 m planeeritava ala 1 m kõrgusjoonest
- planeeringualal säilitatakse maksimaalselt olemasolevat loodust
- hoonestamisel ja teede rajamisel kasutatakse ära olemasolevaid teid, radu, lagendikke
- olemasolevad elektriliinid kuuluvad säilitamisele (ümberehitamisele)
- mereäärsed alad kuuluvad säilitamisele nii, et säiliks rannaniitude kooslused.

#### 4.2 Maakasutus

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on hooajaline elumumaa (joonisel heleroheline), looduslik haljasmaa (joonisel roheline), tee ja tänava maa (joonisel valge) ja elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (helesinine).

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Maakasutuse sihtotstarve (vastavalt DP liigile) %	Piirangud
1.	Lagendiku	1,15	Hooajalise elamu maa 100	Liini-, tee-, veejuhtimis- ja kaitsevööndi servituut
2.	Teeveere	1,96	Hooajalise elamu maa 100	Liiniservituut
3.	Sambliku	1,20	Hooajalise elamu maa 100	Liini-, tee-, veejuhtimis- ja kaitsevööndi servituut
4.	Võpsiku	1,28	Hooajalise elamu maa 100	Liiniservituut
5.	Valli	1,20	Hooajalise elamu maa 100	Liini- ja teeservituut
6.	Soola	1,03	Hooajalise elamu maa 100	Teeservituut
7.	Leevaku	1,09	Hooajalise elamu maa 100	
8.	Liivanõmme	1,02	Hooajalise elamu maa 100	Kaitsevööndi servituut
9.	Ladusa	1,28	Hooajalise elamu maa 100	Liiniservituut
10.	Loojangu	1,27	Hooajalise elamu maa 100	Teeservituut
11.	Õhtu	1,95	Hooajalise elamu maa 100	Liini-, tee-, veejuhtimis- ja kaitsevööndi servituut
12.	Hommiku	1,06	Hooajalise elamu maa 100	Liiniservituut
13.	Ao	1,98	Hooajalise elamu maa 100	Liini-, tee-, veejuhtimis- ja kaitsevööndi servituut
14.	Päikese	1,39	Hooajalise elamu maa 100	Teeservituut
15.	Eha	3,04	Hooajalise elamu maa / Looduslik haljasmaa 35/65	Liini-, tee- ja veejuhtimisservituut
16.	Koidu	1,39	Hooajalise elamu maa 100	Liini-, tee- ja veejuhtimisservituut
17.	Pilve	4,09	Hooajalise elamu maa / Looduslik haljasmaa 25/75	Kaitsevööndi servituut
18.	Laulu	5,02	Hooajalise elamu maa / Looduslik haljasmaa 20/80	Kaitsevööndi servituut
19.	Lehe	6,23	Hooajalise elamu maa / Looduslik haljasmaa 20/80	Tee- ja kaitsevööndi servituut
20.	Kelgu	7,83	Hooajalise elamu maa / Looduslik haljasmaa 15/85	Tee- ja kaitsevööndi servituut
21.	Mummu	1,31	Tee ja tänava maa 100	Liini-, tee- ja veejuhtimisservituut
22.	Tupsu	0,005	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa 100	Liiniservituut

### Kruntide kasutusõiguse kitsendused:

1. Liini-, tee- ja veejuhtimisservituudid on kujutatud joonisel helelilla viirutusena.
2. Teeservituut, mis sisaldab endas nii sõidutee- kui ka jalgte servituuti, on kujutatud joonisel oranži viirutusena.
3. Veejuhtimisservituut on joonisel kujutatud sinise viirutusena.
4. Liiniservituut on joonisel kujutatud rohelise viirutusena.
5. Kaitsevööndi servituut on joonisel kujutatud sinisetäpilise pinnana.  
 Veekaitsevööndi laius tavalisest veepiirist on 20 m.  
 Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni raadius on 50 m.  
 Rannal on ehituskeeluvöönd, mille laius 1 m kõrgusjoonest on 200 m.
6. Ehituskeeluala  
 Rannal on ehituskeeluvöönd, mille laius 1 m kõrgusjoonest on 200 m.  
 Puurkaevu kaitsetsooni raadius 50 m on üksiti ka ehituskeeluala.  
 Krundi piirist 10 m ulatuses on ehitustegevus keelatud.

### 4.3 Funktsionaalne tsoneerimine ja hoonestus

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek rajada kinnistule suvemajade kompleksid nii, et säiliks võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Maa-ala on jagatud 22 krundiks, millest 20-le on seatud hoonestusõigus. Kruntide suurused on 1.03 ha ja 7.83 ha vahel (erandina vaid tehnoehitise maa-ala).

#### Hoonestus.

Hoonestuseks tuleb kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis), samuti on välisviimistluses lubatud looduslik kivi, katusekate: roog, sindel, laast, kärgkate või kivi. Hooned võivad olla kuni 2 korruselised.

Kahest hoonest koosnev kompleks või hoone on soovitatav paigutada olemasolevale lagendikule või looduslikult kõrgemale kohale (mitte vahetult krundi piiri lähedusse). Hoone(d) on soovi korral ümbritsetud puu- või kiviaiaga. Keelatud on igasuguste võrkpiirete rajamine.

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

### Hoonestustingimused

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus ha	Maks. Hoonestusõigus m <sup>2</sup>	Lubatud täis-ehitus %	Lubatud ehitiste arv krundil	Katusekalle °	Lubatud harja-joone maks. kõrgus m	Maks. Korruste arv	Piirangud
1.	Lagendiku	1,15	250	2,0	3	30 - 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kärgkate või kivi
2.	Teeveere	1,96	250	2,4	2	30 - 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kärgkate või kivi
3.	Sambliku	1,20	250	2,1	2	30 - 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kärgkate või kivi
4.	Võpsiku	1,28	250	2,0	2	30 - 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kärgkate või kivi

5.	Valli	1,20	250	2,1	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
6.	Soola	1,03	250	2,4	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
7.	Leevaku	1,09	250	2,3	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
8.	Liiva-nõmme	1,02	250	2,5	3	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
9.	Ladusa	1,28	250	2,0	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
10.	Loojangu	1,27	250	2,0	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
11.	Õhtu	1,95	250	1,3	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
12.	Hommiku	1,06	250	2,4	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
13.	Ao	1,98	250	1,3	3	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
14.	Päikese	1,39	250	1,8	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
15.	Eha	3,04	250	0,8	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
16.	Koidu	1,39	250	1,8	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
17.	Pilve	4,09	250	0,6	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
18.	Laulu	5,02	250	0,5	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
19.	Lehe	6,23	250	0,4	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
20.	Kelgu	7,83	250	0,3	2	30 – 45	8	2	Puithooned, katusekatteks roog, sindel, laast, kargkate või kivi
21.	Mummu	1,31	-	-	3	-	-	-	
22.	Tupsu	0,005	-	-	1	-	-	-	

#### 4.4 Keskkonna- ja tulekahitsenõuded

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbrises ei paikne ettevõtteid, mille funktsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale nii tugevatoimeliste mürkainete väljapaiskamise tõttu ega ka plahvatusohtu.

### Reovete kanalisatsioon.

Planeeringu järgi tuleb reovesi immutada kahe-astmeliselt (pinnasefilter+imbväljak koos septikuga), kus immutussügavus peab olema aastaringselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat piiri. Pinnasefiltri+imbväljaku kaugus kaevust peab olema vähemalt 60 m. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud (Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a. määrus nr. 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, vt 5.1.1.).

*Koostas: A.Väli*

### **4.7.2. Elektrivarustus**

Käesolev Kaesaare-Lia kinnistu detailplaneeringu elektrienergiavarustus tuleb teostada vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Saarte regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeringuks nr.133853, 28.01.2008.a. Nimetatud tingimused kehtivad kuni 28.01.2010 ja on lisatud käesoleva planeeringu koosseisu.

#### *Tehniliste tingimuste p. 3.1:*

1. Kaesaare-Lia m.ü. DP ala varustamiseks on planeeritud uus 20 kV isolatsiooniga maakaabelliin ja 10/0,4 kV trafoalajaam.

Trafoalajaam on planeeritud ühetrafoline. Alajaama asukoht on joonisel märgitud krundile nr. 11 sõidutee äärde, servituudi alaga (eraldi krunti moodustatud ei ole, ala suurus on tinglik). Alajaama täpne asukoht ja servituudi ala suurus võivad muutuda tööprojekti käigus ning maakasutuslepingu sõlmimisel.

2. Planeeringualale planeeritud kruntide nr. 1 ja 2 ning puurkaevu nr. 1 toide on planeeritud Muraja alajaama Kakuna 0,4 kV liinilt maakaabliga DP ala piires. Planeeringuala joonise laiendamist ei pea otstarbekaks, kuna väljaspool planeeringuala OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatel Muraja alajaamas ja Kakuna 0,4 kV õhuliinil ei ole ette nähtud teostada täiendavaid töid.

#### *Tehniliste tingimuste p.3.2:*

1. Alajaama toiteks on planeeritud planeeringuala läbivalt 10(20)kV maakaabel algusega olemasolevalt läänepoolsemalt 10 kV liini mastilt ning kulgemisega mööda teeala trasside koridori.

2. Alternatiivina rajatavaid 0,4 kV kaabelliine mööda kruntide nr. 13 ja 14 vahelist piiri serva põhja-lõuna suunal ei pea vajalikuks.

#### *Tehniliste tingimuste p.3.3:*

1. Ilma kaabelliine planeerimata servituutalasad perspektiivsetele kaablitele ette näha ei pea vajalikuks.

#### *Tehniliste tingimuste p.3.4:*

1. Arhitektuurne lahendus näeb ette tee serva tehnotrasside (vesi, elekter) rajamiseks trassikoridori, milles säilitatakse kommunikatsioonidele vajalikud horisontaalsed vahekaugused, arvestades elektrikaablitele ettenähtud kaitsetsoone.

#### *Tehniliste tingimuste p.3.5:*

1.Kuna tehniliste tingimustega etteantud nõudeid kohapeal täita ei ole võimalik, on ette nähtud DP ala läbiva 10 kV õhuliini demonteerimine ning maakaablistesse viimine.

Olemasoleva 10 kV õhuliini trassile DP ala piirile kummalegi poole (vt. joonist) püstitada kaks liini lõpumasti tõmmitsatega (läänepoolne kahe kaabliallaviiguga, idapoolne ühe allaviiguga). Kaablite ette paigaldada standardile vastav äikesekaitse.

Kuna antud tööde tegemine on seotud kliendi sooviga, siis tööde tegemine ja finantseerimine toimub täielikult kliendi kulul, kliendi ja OÜ Jaotusvõrk vahel sõlmitud teeninduslepingu alusel. Sellekohane info on arendajale edastatud enne planeeringu töödega alustamist suusõnaliselt, samuti tunnistab seda arendaja oma allkirjaga planeeringu elektrivälisvõrkude kooskõlastuse lehel.



*Tehniliste tingimuste p.3.6:*

1. 10 kV alajaam, 0,4 kV jaotus- ja liitumiskapid on paigaldatud kruntide piiride lähedusse sõidutee äärde ligipääsevatesse kohtadesse.
2. Planeeringu joonise tabelis on antud alajaama, jaotus- ja liitumiskappide absoluutkõrgused nende asukohas.
3. Planeeringu seletuskirjas tabelis 1 on määratud liitumiskappide peakaitsete suurused, fiidrite ja alajaama koormus.
4. Planeeritud liitumiste hulk on 23 tarbijapunkti. Tarbijapunktide installeeritud liitumissuurus 460 A, s.h arvestuslik koormus 230A.

Tarbijad ja arvestuslikud koormused on antud alljärgnevas tabelis (Tabel 1):

Jrk. Nr.	Tarbija	Arv	Peakaitse suurus (A)	Koormus-vool (A)	Kasutus tegur	Arvest. vool kokku (A)
<b>Kaesaare-Lia alajaam</b>						
1.	Liin nr.1					
	Elamud	9	3*20	180	0,5	90
	Puurkaev	1	3*20	20	0,7	14
	Kokku:	10		200		104
2.	Liin nr.2					
	Elamud	9	3*20	180	0,5	90
	Puurkaev	1	3*20	20	0,7	14
	Kokku:	10		200		104
<b>Muraja alaj. Kakuna liin</b>						
3.	Elamud	2	3*20	40	0,5	20
4.	Puurkaev	1	3*20	20	0,7	14
	Kokku:	3		60		34
	Kõik kokku:	23		460		242

Alajaama soovitavaks jõutrafo suuruseks piirkonna täielikul väljaehitamisel on 100 kVA. Maakaabelliinidele ja jaotuskapidele seatakse servituudialad, millised on määratletud liini kaitsevööndiga (v.t. alltoodud seletus).

Mainitud kasutuslepingu sõlmivad omavahel maaomanik ja OÜ Jaotusvõrk notariaalselt enne ehitustöödega alustamist.

Liitumiskappide ja tarbijakaablite asukohad fikseeritakse tööprojekti lihtkirjaliku lepinguga. Kaablivõrgustik 0,4 kV osas on planeeritud valdavalt radiaalvõrguna.

Alajaamast väljub 2 0,4 kV liini, kummagi liini pikkus ca 500 – 550m, kummalgi liinil 10 tarbijat.

Planeeringus on näidatud 2,0 m laiune trassikoridori ala, millesse tuleb projekteerida ja välja ehitada 10(20)-0,4 kV elektrikaablid ja ka veetrass.

Tänav kaablitrassidega.

Planeeritavatele kaablitrassidele on määratud kaitsevööndid vastavalt

Elektriohutuseseaduse paragrahv 15-le:

Maakaabelliinidel ja 0,4 kV õhuliinidel on piki kaabelliini maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmisest kaablist paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektriohutuseseaduse paragrahv 15, lõige 2:

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000 voldise nimipingega elektripaigaldisega