



OSAÜHING GROMATICUS Litsents nr. 62MA-k
reg. RETTER- EG10314432-0001, 588-MA, EEP000704
Tornimäe sjk. Põide vald, Saare maakond 94501
tel (045) 94481 e-post grooma@estpak.ee

PÖIDE VALD, KÕRKVERE KÜLA

TIIDU
KATASTRIÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Eks 1

Töö nr. DP- 0028

planeerija:...../ Piret Miller /

........../ Jüri Linde/
OÜ Gromaticus vastutav spetsialist

Tornimäe 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1 SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK
- 2 OLEMASOLEV OLUKORD
 - 2.1 ASUKOHT. MAAOMAND
 - 2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED KOMMUNIKATSIOONID
 - 2.3 PIIRANGUD
- 3 PLANEERIMISLAHENDUS
 - 3.1 HOONESTUS JA EHITUSÕIGUS
 - 3.2 TEED JA LIIKLUS
 - 3.3 TEHNILINE VARUSTATUS
- 4 KESKKONNAKAITSE
- 5 SERVITUUDID, PIIRANGUD
- 6 TULEOHUTUS
- 7 TEHNILISED NÄITAJAD

LISAD

- 8 LÄHTESEISUKOHT
- 9 MAAOMANIKU AVALDUS
- 10 MAAÜKSUSE PLAAN
- 11 SAARE MAAKOHTU KINNISTUSOSAKONNA REGISTRIOOSA VÄLJAVÕTE
- 12 PLANEERINGU ALGATAMISE OTSUS
- 13 VÄLJAVÕTE AJALEHEST MEIE MAA

GRAAFILINE OSA

- 13 ASUKOHASKEEM 1:10000
- 14 SKEEM ELEKTRILIINI PAIKNEMISE KOHTA
- 15 PLANEERINGJONIS 1:2000

TIIDU KATASTRÜKSUSTE DETAILPLANEERING

KOOSTAS

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

SISSEJUHATUS:

Asukoht: Põide vald Kõrkvere küla Tiidu maaüksus.

Tellija: PÕIDE VALLAVALITSUS

EESMÄRK:

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse

1) jagamine ehitusõigusega kinnistuteks

2) sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine,

3) juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud seni kehtestatud planeeringutest (Põide valla üldplaneering, Saare maakonnaplaneering 1999a.) lähtuvate tingimustega, olemasolevat looduslikku keskkonda ja selle seisundit.

On arvestatud Põide vallavalitsuse poolt välja antud planeeringu algseisukohaga, maaomanike soovide ja kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

Detailplaneering on koostatud vastavuses EV Planeerimisseaduse nõuetega ja teiste planeerimisalaste eeskirjadega.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav maa-ala asub Põide vallas Kõrkvere külas, piirneb lääneküljest väikesadamasse viiva kruusateega, põhjapiirile jääb Väike-Väin. Piirinaabriteks on idast Pärdi ja lõunast Muia maaüksused.

Planeeritava **Tiidu** katastritunnus on 63401:004:0046

Pindala 3,29 ha

Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Maaomanikud on Raino Rosin, eluk: Pärnu Niidu 7-38

Reet Karotam, eluk: Pärnu Lembitu 4

OÜ GROMATICUS 2007

maa kohta püüdnud (põllumaa või mitte?)

TIIDU KATASTRÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Sirje Merilo, eluk: Pärnu Mere pst 20-3

2.2 HOONESTUS, HALJASTUS, TEED, KOMMUNIKATSIOONID

Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub. Ala lõuna piiril on aegade jooksul põllult korjatud kivi- vare.

Planeeritaval Tiidu kinnistu kõlvikuline koosseis on valdavalt rannäärne heina- ja karjamaa. Mere äärsel alal olev vähene kadastik muutub mere pool roostikuks.

Planeeritava Tiidu kinnistu lõunapiiril on kiviaed ja sealjuures kadakatega kivi-vared. Kinnistu läänepiiril kulgeb rahuldavas seisukorras kruusakattega munitsipaaltee Kõrkvere küla paadisadamasse. Planeeritaval maa-alal elekter puudub.

2.3 PIIRANGUD

- **Munitsipaaltee kaitsevöönd 20m tee teljest.**
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (kallasrada-kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks (laevatatavatel veekogudel 10m).
- **Looduskaitseaduse § 37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere kaldal 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“** Ehituskeeluvööndi ulatus 200m korduva üleujutusega ala piirist, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.
- **Looduskaitseaduse § 9 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna ja kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduse § 29** (veekaitsevööndi ulatus Läänemerel veepiirist 20m.)

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritav maa-ala on jagatud 3 elamukrundiks. Iga krunt saab planeeringu järgselt ehitusõiguse ühele elamule ja kahele abihoonetele vastavalt Saaremaa ehitustraditsioonidele.

Planeeringu järgselt määratakse kruntide sihtotstarbeks elamumaa. Ehitusõigused on kõik planeeritud kõrgveepiirist kõrgemale ja 200m korduva üleujutusega ala piirist väljapoole. Planeeritavate hoonete ehitusviimistlus vastavalt kohalikele ehitustraditsioonidele. Planeeritavate kinnistute suurus ja hoonete paiknemised on planeeritud piisava omavahelise kaugusega ja jätkates Kõrkvere sumbküla stiili, kus ehitised on keskuses koos ja haritav maa ümber küla. Soovituslik on rajada elamute ümber krundi piirides kõrghaljastust, et säilitada privaatsust.

TIIDU KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeritavate elamukruntide veega varustus toimub igale krundile rajatavast puurkaevust. Puurkaev koos projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavat litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevud rajatakse 10m raadiusega vee sanitaarkaitse vööndiga.

Heitvete mahutite ehitusega iga krundi koosseisu lahendatakse reovee probleem.

Planeeritud on parkimise korraldamine iga krundi piires.

Planeering näeb ette korraldada prügi äravedu planeeringalalt.

Planeeritud on korrastada teed (nii ühendusteel maa-alaga kui ka krundisisesed teed)

KRUNTIDE PLANEERITUD PINDALAD JA TEHNILISED NÄITAJAD

EKSPLIKATSIOON

Address	Katastri sihtotstarve	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Planeeritud servituudid ja piirangud
TIIDU 1	Elamumaa E 100%	Pereelamumaa EP 100%	10953	vallatee kaitsevöönd 20m tee teljest
TIIDU 2	Elamumaa E 100%	Pereelamumaa EP 100%	10963	vallatee kaitsevöönd 20m tee teljest kaldakaitsevöönd 200m merest plan 0.4kv el liini kaitse vöönd 1+1m
TIIDU 3	Elamumaa E 100%	Pereelamumaa EP 100%	10953	kaldakaitsevöönd 200m merest
			32859	

Address	Max ehitusalune pind	Max hoonete katuseharja kõrgus	Hoonete arv krundil
TIIDU 1	250	7.5m	Max 3
TIIDU 2	250	7.5m	Max 3
TIIDU 3	250	7.5m	Max 3

3.1 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Arhitektuurinõuded:

Arhitektuurilised lahendused kavandatakse vastavalt Põide vallas välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Planeeritavate kruntide hoonestamisel tuleb lähtuda kaasaegsest funktsionalistlikust ruumi-ja vormikäsitlusest, mis oleks loogiliseks jätkuks piirkonna olemasolevale hoonestusele. Esimese hoonestuse puhul lähtuda detailplaneeringus toodud hoonestustingimustest, iga järgneva hoonestuse puhul täpsustatakse projekteerimistingimused olemasoleva hoonestuse järgi. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3.

Välisviimistluse valik: Hoonete projekteerimine ja väljaehitamine planeeringalale peab toimuma ühtsel alusel baseeruva arhitektuurikäsitlusega. Soovitavad välisviimistlusmaterjalid on puit, kivi ja krohv. Keelatud on välisviimistlusmaterjalina seintel kasutada plekki või plastikut. Katusekalded, viilkatuse kaldenurk kuni 45 kraadi, suurima lubatud harja kõrgusega 7,5m ja materjalid Saaremaale omased, milleks eelistatumad on katusekivi ja roog. Ehitise korruselisus- lubatud on mansard korrusega ehitised. Piirete materjal soovitavalt looduslik ja piirkonnale omane. (kivi või puit aed) Piirete kõrgus mitte üle 1.4m. Läbipaistamatu plankaed ei ole lubatud.

3.2 TEED JA LIIKLUS

Liiklusskeemi planeerimisel on võetud aluseks olemasolevad teed. Praegune 4m laiuse kruusa katttega tee on planeeritud juurdepääsuks planeeringu alale. Tee on rahuldavas seisukorras ja planeeringu arendajatele jääb ülesandeks säilitada tee sama kvaliteet ka peale planeeringu rakendumist. Tee laiendus koht tuletõrje ja päästeautode möödaskõigeks (4 m laiune) on tee pöörü kohas. Parkimine lahendatakse iga krundi piires eraldi.

TEHNILINE VARUSTATUS

Veevarustus – on tagatud iga krundi koosseisu rajatavast puurkaevust. Puurkaev peab tagama nii majapidamis- kui joogivee. Puurkaevud projekteeritakse eraldi litsentsi omava ettevõtja poolt. Puurkaevu normikohane sanitaarkaitsevöönd 10m. (Asukoht plaanil on illustratiivne ja võidakse kaevu projekteerimise käigus muuta).

TIIDU KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Kanalisatsioon lahendatakse igal krundil lokaalselt heitvete mahutiga.

Sademevesi – sademete äravoolu eraldi ärajuhtimissüsteemina ei kavandata. Sadeveed hajutatakse kruntide haljasaladele.

Elekter. Planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 30kW. Planeeringus on arvestatud elamute peakaitsmeks 3(3x16A). Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava elamu projektis. Vastavalt OÜ Jaotusvõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 117479, väljastatud 18.05.2007 on vaja elamute toiteks ehitada Kõrkvere 2 10/0,4kv alajaama F2 Veski 0,4 kv õhuliini mastist nr. 8, mis asub Uuelu kinnistu territooriumil, uus 0,4 kv toiteliin orienteeruvalt pikkusega 190m. Toiteliin kulgeb tee servas ja servituut ala ühildub teemaaga.

Planeeritava 0,4 kV maakaabli kasutusõiguse ala (piiratud servituut) seadmiseks sõlmida IKÕ leping liinivaldaja Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Uue toiteliini 0,4 kV maakaabeltrasside kulgemine on näidatud planeeringu joonisel. Elektriliitumiskilbid on paigutatud õue sissepääsuteede kõrvale, ligipääsetavatesse kohtadesse. Peakaitsete võimsused igal krundil 3x16 A. Täpsustatakse vastava projektiga. Liitumispunkt OÜ Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumispunkti täpne asukoht ja peakaitse suurus täpsustatakse hoonestusprojekti koostamisel taotletavate tehniliste tingimustega. Energia saamiseks Eesti Energialt tuleb sõlmida tulevasel tarbijal liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektri paigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Side. Side ühendust ei ole planeeritud välja ehitada. Telefoniside on tagatud mobiilsidevõrguga.

4. KESKKONNAKAITSE

Tiidu kinnistu põhjapiir ühtib Natura 2000 eelvaliku ala piiriga. S.t planeeritav ala jääb kaitsevööndist välja. Kaitstavaks sihtkaitsevööndiks on väinameri ja linnukaitseala. Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid üksikobjekte. Ala kasutamine peab olema kooskõlas kehtivate seadusandlusest tulenevate piirangutega. Planeeringalale ei ole planeeritud keskkonnaohtlikke kasutussihetstarbeid. Kruntidele on ettenähtud veega varustatus ühisest puurkaevust ning lokaalne reovete kogumine. Kanalisatsioonimahutid ehitatakse välja ja hoitakse töökorras ning tühjendatakse omanike poolt kooskõlas Põide vallas kehtivate jäätmekäitlus eeskirjadega. Hoonete ekspluateerimisel lähtuda tasakaalustatud ja säästva arengu põhimõtetest. Ehitise rajamisel eemaldatakse kasvamuld tuleb taaskasutada haljastamisel. Iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitud lepingule ja Põide vallas kehtivale jäätmekäitlus korrale. Kõrghaljastus säilib. Piireteks on planeeritud vaid kivi - või puitaiad, Saaremaa tavade kohaselt.

TIIDU KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

5. SERVITUUDID. PIIRANGUD

Planeeritavale alale on rajatud piirangud

- **Teeservituut**-juurdepääsutee olemasolevatele piirinaabritele rajatavale teele.
- **Liiniservituudid**-milleks on elektri maakaabel, mis kulgeb teega paralleelselt
- (tee maa-alale paigutatud) maakaabli puhul 1m kaablist kummalegi poole.
- Planeeritava 0,4 kv maakaabli servituutala ulatuses rajada servituut liinivaldaja (Eesti Energia) kasuks IKÕ lepingu alusel. 0,4kv elektriõhuliini kaitsevöönd- 2m liinist kummalegi poole.
- **Puurkaevu sanitaartsoon** raadiusega 10m, selles tsoonis on keelatud igasugune ehitustegevus, mis pole seotud antud kaevu kasutamisega (juurdepääsutee).
- **Munitsipaalte kaitsevöönd 20m tee teljest.**
- **Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine** kallasrada-kaldariba avaliku veekogu avalikuks kasutamiseks 10m.
- **Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd** ehituskeeluvööndi ulatus 200m korduva üleujutusega ala piirist, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

6. TULEOHUTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Vabariigi Valitsuse määrus nr 315. Planeeringualal määratud hoonetevahelised kujud on planeeritud selliselt, et saab rajada hooned tulepüsivus klassiga TP3. Väline kustutusvesi saadakse planeeringualale veeveoga lähimast tuletõrje veehoidlast Kõrkvere külast (kaugus planeeringu alast 1km) Planeeringuga on päästeautodele vajaliku juurdepääsu ja ümberpööramise tagamiseks ettenähtud teede laius 4m.

7. TEHNILISED NÄITAJAD

1	Planeeritava ala pindala	3.29ha
2	Ehituskruntide arv kokku	3
3	Ehitusõiguseta kruntide arv	-
4	Rajatav kruusatee	4mx100m
5	Hoonestus	3x250=750m ²
6	Rajatava el. kaabelliini pikkus	190m

8 MUINSUSKAITSE

Planeeritav ala ei asu muinsuskaitseala kaitsevööndis. Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid objekte. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

SELETUSKIRJA KOOSTAS:

Piret Miller juuli 2007