



Saare maakond
Põide vald
Kõrkvere küla

TIKA 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
märts 2004

ADAMS GRUPP OÜ

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

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

Äriregr. nr. 10373771

Hansapank
a/a 221011330012
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 tulekaitseenõuded
 - 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 liiklusskeemiga ning insener-tehniliste võrkude koondplaan	M 1 : 1 000

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö - "Saare maakond, Põide vald, Kõrkvere küla, Tika maaüksuse detailplaneering." on algatatud ning koostatud vastavalt Põide Vallavalitsuse korraldusele nr. 151; 20.05.2003.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 33,90 ha, mis paikneb Kõrkvere külas hoonestatud alal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hoonestusalade piiritlemine olemasoleval maaüksusel ning lisaks moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine koos vajaliku teedevõrgu ja infrastruktuuri planeerimisega.

2. LÄHTEOLUKORD

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

Registrios nr.	Nimetus asukoht	Katastritunnus	Sihtotstarve %	Pindala ha	Omanik
12289	Tika Kõrkvere küla Põide vald Saare mk.	63401:004:0006	maatulundusmaa 100	33,90	Kalvar Ige

3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Kõrkvere külas, Põide valla territooriumil.

Seda piirab idast Põide-Tornimäe-Kõrkvere tee.

Vaadeldaval alal paikneb 5 hoonet: elamu, kuur, kämpingmaja ja 2 talli.

Talli vahetus läheduses asub piirdega karjaaed hobuste tarvis ning maakelder.

Krundi kirdenurgas paikneb kasutuskõlbmatu vedelkütuse hoidla. Planeeritava maa-ala naabruses asub lagunev korruselamu.

Enamus maaüksuse territooriumist on mereäärne karjamaa, mis on osaliselt kaetud nii kadastiku kui männikuga. Maa-alal karjatatakse hobuseid.

Põide vald asub Saaremaa idaosas. Teda piirab idast Väike väin, 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 on veel Kõrkveres ja Põides.

3.2. Looduslikud tingimused

Maapinna reljeef on valdavalt tasane. Maapinna absoluutkõrgused on 2.5-3.0 vahel.

3.3. Geoloogilised tingimused

Nagu kogu Saaremaa, nii ka Põide valla aluspõhi koosneb sadu miljoneid aastaid tagasi kujunenud mitmesugustest settekivimitest, mida üldiselt nimetatakse paeks 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 10 kV kõrgepinge õhuliin. Maaüksusel paikneb ka alajaam, mille baasil saavad toite olemasolevad hooned.

Samuti on olemasoleva hoonestuse tarvis lahendatud veevarustus puurkaevu baasil ning heitvete kanaliseerimine kogumismahuti baasil.

4. ARHITEKTUUR~PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on olemasoleva hoonestuse laiendamine ning täiendava hoonestusõiguse seadmine.

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 juurdepääs kõikidele kruntidele

4.2. Maakasutus

Planeeritavate kruntide sihtotstarbed on järgmised:

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi sihtotstarve %
1.	Tika	253 217	maatulundusmaa 100
2.	Liini	14 498	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
3.	Vahe	14 984	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
4.	Ääriku	13 415	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
5.	Veeriku	13 281	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
6.	Serva	14 100	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
7.	Mahu	7 405	maatulundusmaa 100

Kruntide kasutusõiguse kitsendused

1. Teeservituudid koormavad järgmisi krunte:
Liini, Vahe, Ääriku, Veeriku, Serva.
2. Liiniservituudid:
Vahe, Ääriku, Veeriku, Mahu.

4.3. Funktsionaalne tzoneerimine ja hoonestus

Planeerimislahenduses on tehtud ettepanek rajada maaüksusele lisaks olemasolevatele hoonetele uus tall, heinahoidla, maneez, abihoone, 7 kámpingmaja, parkimisala, ratsutamisplats, karjaaed ja madal tiik.

Krundi põhjaküljele on planeeritud rajada suvemajakompleksid eeldusel, et säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

Maa-ala on jagatud 7 krundiks, millest 6-le on seatud ühe hoonestusõigus.

Kruntide suurused on 0,7 ja 27 ha vahel.

0,7 ha suurusel Mahu krundil hoonestusõigus puudub.

Hoonestus

Hoonestuse välisviimistluses on ette nähtud kasutada looduslikke materjale (palk, laudis, looduslik kivi), katusekate: roog, sindel, laast, kárgkate või kivi.

Hooned võivad olla kuni 2 korruselised.

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

Keelatud on igasuguste võrkpiirete rajamine. Hoonekomplekside vahelist maa-ala saab kasutada karjamaana

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.	Tika	253 217	2 500	1,0	15	35-45	8	2	Puithooned roo-, laastu- või sindel- katusega
2.	Liini	14 498	150	1,0	2	35-45	8	2	
3.	Vahe	14 984	150	1,0	2	35-45	8	2	
4.	Ääriku	13 415	150	1,1	2	35-45	8	2	
5.	Veeriku	13 281	150	1,1	2	35-45	8	2	
6.	Serva	14 100	150	1,0	2	35-45	8	2	
7.	Mahu	7 405	-	-	-	-	-	-	-

4.4. Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbruses ei paikne ettevõtteid, mille funktsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale kas tugevatoimeliste mürkainete väljapaiskamise või plahvatusohtu tõttu.

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 suvemajakompleks moodustab tuletõrjesektsiooni, mille suurus on alla 1 200 m².

Tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on kruntidele planeeritud 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, tuluaija rajamine pole lubatud.

Planeeritavale alale rajatavate parklate ja kasutamiskõlbmatu vedelkütuse hoidla lähedusse on ette nähtud paigaldada jäätmete sorteerimise kohad, 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 Põide-Tornimäe-Kõrkvere teed.

Teelt toimuvad mahasõidud nii olemasolevate hoonete kui ka planeeritavate suvmajakomplekside juurde viivale tee.

Juurdepääsuteede rajamisel on ette nähtud kasutada juba olemasolevaid sissesõidetud pinnaseteid.

Killustikkattega juurdepääsuteede laius on 3,5 m.

Planeeritava ala põhjaküljelt viib tee sadamasse.

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 tühendamiseks sõlmida vastav leping lähima reoveepuhasti valdajaga.

Juba hoonestatud krundil toimub juurdeehitatavate hoonete veega ja elektrienergiaga varustamine ning reovete kanaliseerimine olemasolevate kommunikatsioonide baasil.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivälisvõrkude planeerimise aluseks on Eesti Energi Asi Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt väljastatud Tehnilised Tingimused nr. 72; 20.04.2004.a.

Tika maaüksusele planeeritavate hoonete elektrivarustus lahendatakse nende tarvis koostatavate elektrivarustusprojektidega olemasoleva Ige alajaama baasil.

Uute suvemajakomplekside elektrivarustus lahendatakse rekonstrueeritava Pae alajaama uue 0,4 kV kaabelliinfiidri ehitamise kaudu.

Kaablite trassid rajada teede äärde, mõõtekapid paigaldada kruntide piirile. Krundisisesed elektrivälisvõrgud alates mõõtekappidest lahendatakse hoonete elektrivarustusprojektidega.

Suvilakomplekside peakaitsmete nimisuurus – 20A.

4.8. Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus	33,90 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind	3 250 m ²
3. Hoonestuse koefitsent	1,0 %
4. Planeeritud krunte	7 krunti
5. Planeeritud hooneid	25 hoonet

