



Saare maakond  
Pöide vald  
Kõrkvere küla

**ARJUÄÄRE 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

Ärireg. nr. 10373771

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

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

Hansapank  
a/a 221011069812  
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 tulekaitsenõuded
  - 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 : 500
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 Arjuääre maaüksuse detailplaneering." on algatatud ning koostatud vastavalt Põide Vallavalitsuse korraldusele nr. 333; 02.12.2003.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 10,28 ha, mis paikneb Kõrkvere külas hoonestamata alal ning külgneb kagu suunalt Harju lahega.

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.

Registriosaja nr.	Nimetus asukoht	Katastritunnus	Sihtotstarve %	Pindala ha	Omanik
21839	Arjuääre Kõrkvere küla Põide vald Saare mk.	63401:005:0244	maatulundusmaa 100	10,28	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 Kõrkvere – Kübassaare tee ja Kruusaaugu maaüksus, edelast Kuke, loodest Otsa maaüksus ning kagust Harju laht.

Maaüksust läbib põhja-lõuna suunaline tee Kakuna külla.

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

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 km<sup>2</sup>. 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, üldise põhja-lõunasuunalise langusega mere poole. Maapinna absoluutkõrgused, mis tee ääres on 2.5-2.0 vahel, langevad maaüksuse kaguservas 0.2 meetrini.

### 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

Planeeritava maa-ala põhjaküljel paralleelselt Kõrkvere-Kübassaare teega paikneb 10 kV kõrgepingeliin. Muu insenervarustus maaüksusel puubub.

## 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;
- hoonestus on ette nähtud paigutada krundile nii, et see ei oleks mere poolt otseselt nähtav;
- tagada pääs lahe ääres kulgevale kallasrajale 10 m laiusest lahe veepiirist;
- tagada juurdepääs kõikidele kruntidele

### 4.2. Maakasutus

Planeeritavate kruntide sihtotstarbed on: suvilamaa; looduslik haljasmaa; puhkeotstarbeline looduslik haljasmaa; tootmismaa; transpordimaa.

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Krundi sihtotstarve %
1.	Kanarbiku	10 413	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
2.	Silmapiiri	10 668	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
3.	Leevaku	10 655	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
4.	Jääraku	10 845	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
5.	Liimiku	14 044	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
6.	Siilu	15 785	suvilamaa 20/looduslik haljasmaa 80

7.	Perve	11 373	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
8.	Arjuääre	17 373	puhkeotstarbeline looduslik haljasmaa 100
9.	Külatee	1 587	transpordimaa 100

#### Kruntide kasutusõiguse kitsendused

1. Teeservituudid koormavad järgmisi krunte:  
Silmapiiri, Perve ja Arjuääre.
2. Liiniservituudid:  
Silmapiiri, Perve, Arjuääre, Siilu.

#### **4.3. Funktsionaalne tsoneerimine ja hoonestus**

Planeerimisprojektis on tehtud ettepanek rajada kinnistutele suvemajakompleksid, seejuures maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust säilitades.

Maa-ala on jagatud 7 hoonestusõigusega krundiks, millest igale krundile on seatud ühe suvemajakompleksi hoonestusõigus, 1 puhkeotstarbelise loodusliku haljasmaa ning 1 transpordimaa krundiks.

Kruntide suurused on 1,0 ja 1,8 ha vahel.

#### Hoonestus

Hoonestuseks on ette nähtud kasutada puithooneid (palk, puitsõrestik, laudis), samas 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 puu- või kiviaiaga.

Keelatud on igasuguste võrkpiirete rajamine.

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

#### Hoonestustingimused

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Maks. hoonestus õigus m <sup>2</sup>	Lubatud täisehitus %	Lubatud ehitiste arv krundil	Katuse kalle *	Lubatud harjajoone maks. kõrgus m	Maks. korruste arv	Soovitused
1.	Kanarbiku	10 413	150	1,4	2	40-45	8	2	Puithooned roo-,laastu- või sindel- katusega
2.	Silmapiiri	10 668	150	1,4	2	40-45	8	2	
3.	Leevaku	10 655	150	1,2	2	40-45	8	2	
4.	Jääraku	10 845	150	1,0	2	40-45	8	2	

5.	Liimiku	14 044	150	0,9	2	40-45	8	2	Puithooned roo-,laastu-, või sindel- katusega
6.	Siilu	15 785	150	1,0	2	40-45	8	2	
7.	Perve	11 373	150	1,3	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 m<sup>2</sup>.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud kinnistutele 3,5 m laiune juurdepääsutee, millele on rajatud ka üks ringipööramisekskoht.

Tulekustutusvee tarbeks on maa-alale ette nähtud paigaldada üks maa-alune mahuti. Mahutile juurdepääsuks tuleb rajada teelaiend.

#### 4.5. Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualal säilitatakse olemasolev haljastus.

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

Kakuna külla viiva tee 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 pääseb Kakuna külla viivale teele, kust on planeeritud mahasõidud suvmajakomplekside juurde.

Killustikkattega juurdepääsuteede laius on 3,5 m.

Läbi Arjuääre maaüksuse viib jalgrada lahe äärde.

#### 4.7. Insener-tehniline varustus

##### 4.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Suvmajakomplekside varustamine veega on ette nähtud individuaalsete puurkaev-pumbamajade baasil. Igale hoonestusõigusega 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

Elektrivarustus planeeritaval alal on ette nähtud lahendada vastavalt Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt väljastatud Tehnilistele Tingimustele nr. 71; 20.04.2004.a.

10/0,4 kV komplektalajaam on ette nähtud paigaldada Perve maaüksusele.

Hoonete toiteks paigaldada alajaamast 0,4 kV kaabelliin, mille trass kulgeks mööda maaüksuste piire, teede ääres.

Möötekapid on ette nähtud paigaldada sissesõiduteede äärde, kruntide piirile.

Krundisised väliselektrivõrgud alates möötekappidest on ette nähtud lahendada hoonete elektrivarustusprojektidega.

Suvilakomplekside peakaitsmete nimisuurus – 20A.

#### **4.8. Tehnilised näitajad**

1. Planeeritava ala suurus	10,28 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind	1 310 m <sup>2</sup>
3. Hoonestuse koefitsent	1,3 %
4. Planeeritud krunte	9 krunti
5. Planeeritud hooneid	15 hoonet

