



Saare maakond  
Põide vald  
Kõrkvere küla

## JÄRVE 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 tn. 6/A, Tallinn  
Tel./faks. 6 463 527

Kuressaare  
märts 2004

ADAMS GRUPP OÜ

Ärireg.nr. 10373771

Kauba12  
95812, Kuressaare  
E-post: adamson@tt.ee

Tel. (045) 36287  
Fov (045) 57005  
GSM (051) 41138

Hansapank  
a/a 221011009812  
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 tzoneerimine 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 liiklusskeemiga ning insener-tehniliste võrkude koondplaan	M 1 : 1 000

## A. SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakond, Põide vald, Kõrkvere küla Järve maaüksuse detailplaneering." on algatatud ning koostatud vastavalt Põide Vallavalitsuse korraldusele nr. 29; 16.02.2004.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 8,16 ha, mis paikneb Kõrkvere külas hoonestamata alal ning külgneb edela ja loode suunalt madalate veega täitunud roostunud lohkede, järvekestega.

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
20535	Järve Kõrkvere küla Põide vald Saare mk.	63401:005:0209	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 – Kūbassaare tee ning Järvesilma kinnistu, edelast ja loodest järvekesed, lõunast Rannatalu ning põhjast Vana - Kuke maaüksus. Planeeritaval alal hoonestus puudub. Enamus maaüksuse territooriumist on mereäärne karjamaa, mis on kactud 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 ida-läänesuunalise langusega järvekeste poole. Maapinna absoluutkõrgused, mis tee ääres on 2.1-1.5 vahel, langevad järvekeste ääres 0.4 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

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;
- tagada juurdepääs Järvesilma maaüksusele;
- olemasoleva kõrgepingeliini ümbertõstmise.

### 4.2. Maakasutus

Planeeritava maa-ala sihtotstarve on: suvilamaa; looduslik haljasmaa.

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Krundi sihtotstarve %
1.	Loojangu	10 323	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
2.	Eha	11 012	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
3.	Järve	13 123	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
4.	Pilve	15 510	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
5.	Päikese	16 460	suvilamaa 5/looduslik haljasmaa 95
6.	Järvekalda	15 125	suvilamaa 5/looduslik haljasmaa 95

## Kruntide kasutusõiguse kitsendused

1. Teeservituudid koormavad järgmisi krunte:  
Eha, Järve, Pilve ja Päikese.
2. Liiniservituudid:  
Loojangu, Eha, Järve, Järveotsa, Päikese, Järvekalda.

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

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

Maa-ala on jagatud 6 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 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 <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.	Loojangu	10 323	150	1,4	2	40-45	8	2	Puithooned roo-, laastu- või sindel- katusega
2.	Eha	11 012	150	1,4	2	40-45	8	2	
3.	Järve	13 123	150	1,2	2	40-45	8	2	
4.	Järveotsa	15 510	150	1,0	2	40-45	8	2	
5.	Päikese	16 460	150	0,9	2	40-45	8	2	
6.	Järvekalda	15 125	150	1,0	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 ehitus 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 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, milledest üks juurdepääsutee on ette nähtud kahe krundi tarbeks.

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

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Saarte Piirkonna poolt väljastatud Tehnilised Tingimused nr. 73; 20.04.2004.a.

Kuna kogu Järve maaüksust läbib 10 kV kõrgepinge õhuliin, mis seaks olulised piirangud planeeringu eesmärgi saavutamiseks, on planeerimislahenduses ette nähtud kogu maaüksuse ulatuses kõrgepinge õhuliin demonteerida ning asendada Kõrkvere-Kübassaare teeveerele paigaldatava kõrgepinge kaabelliiniga.

10/0,4 kV komplektalajaama asukohaks on valitud Loojangu maaüksus. Paigaldatava alajaama baasil on ette nähtud ka kõrval paiknevale Järveotsa maaüksusele planeeritavate suvemajakomplekside elektrienergiaga varustamine.

Suvilakomplekside elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud paigaldada alajaamast 0,4 kV kaabelliin, mis kulgeks mööda maaüksuste piire tee ääres. Mõõtekapid paigaldada sissesõiduteede äärde, kruntide piirile. Krundisisesed võrgud alates mõõtekapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustusprojektidega.

Suvilakomplekside peakaitsmete nimisuurus – 20A.

#### 4.8. Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus	8,16 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind	900 m <sup>2</sup>
3. Hoonestuse koefitsent	1,1 %
4. Planeeritud krunte	6 krunti
5. Planeeritud hooneid	12 hoonet

