



PROJEKTEERIMISTÖÖDE JA EHTUSJÄRELEVALVE
TEGEVUSLITSENTS nr. EE-5974
ELEKTRIVARUSTUSE PROJEKTEERIMISE
LUBA nr. 549-1

Saare maakond
Pöide vald
Kõrkvere küla

VANA-KUKE 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
aprill 2004

ADAMS GRUPP OÜ

Ärireg. nr. 10373771

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

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

Hansapank
a/a 221011969812
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 : 1 000
Krundijaotusplaan, hoonestuskava koos liiklusskeemiga ning insener-tehniliste võrkude koondplaan	M 1 : 2 000

A. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev töö "Saare maakond, Põide vald, Kõrkvere küla Vana-Kuke maaüksuse detailplaneering." on algatatud ning koostatud vastavalt Põide Vallavalitsuse korraldusele nr. 42; 01.03.2004.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 15,61 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.

Registriosar nr.	Nimetus asukoht	Katastritunnus	Sihtotstarve %	Pindala ha	Omanikud
21332	Vana-Kuke Kõrkvere küla Põide vald Saare mk.	63401:005:0213	maatulundusmaa 100	15,61	Arno Kummits Aino Koppel Meedi Lepp

3. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVAD TINGIMUSED

3.1. Planeeritava ala asukoht

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

Seda piirab idast tee randa, loodest Otsa ja põhjast Arjuääre maaüksus ning kagust Harju laht.

Maaüksust läbib põhja-lõuna suunaliselt kaks teed: tee Kakuna külla ja tee randa. Vaadeldaval alal hoonestus puudub. Enamus maaüksuse territooriumist on kaetud kadastiku ja noore männikuga, lahe ääres on kadakane karjamaa.

Põide vald asub Saaremaa idaosas. Teda piirab idast Väike väin ning 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 paiknevad 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 2,7-1,8 vahel, langevad maaüksuse kaguservas 0.6 meetrini.

3.3. Geoloogilised tingimused

Nagu kogu Saaremaa, nii ka Põide valla territooriumi 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

Planeeritaval maa-alal olemasolev insenervarustus puubub.

4. ARHITEKTUUR~PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Projekteerimislahenduse eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine tundlikule metsaalale ja 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 laiuselt lahe veepiirist;
- tagada juurdepääs kõikidele kruntidele

4.2. Maakasutus

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

Jrk. nr.	Krundi nimetus	Krundi suurus m ²	Krundi sihtotstarve %
1.	Tagametsa	10 750	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
2.	Vana-Kuke	20 750	suvilamaa 5/looduslik haljasmaa 95
3.	Lapi	10 240	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
4.	Niidi	10 640	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
5.	Teeveere	10 840	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
6.	Pooli	10 430	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90

7.	Tuule	10 600	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
8.	Arjukülje	10 200	suvilamaa 10/looduslik haljasmaa 90
9.	Lahetee	1 300	transpordimaa 100
10.	Teeraja	10 660	puhkeotstarbeline maa 100

Kruntide kasutusõiguse kitsendused

1. Teeservituudid koormavad järgmisi krunte:
Tagametsa, Lapi, Niidi, Pooli, Teeraja
2. Liiniservituudid:
Lapi, Niidi, Pooli.

4.3. Funktsionaalne tsoneerimine ja hoonestus

Planeerimisprojekti 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 ning 1 transpordimaa ja 1 puhkeotstarbelise maa krundiks.

Hoonestusõigusega kruntide suurused on 1,2 ja 2,8 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 puit- või kiviaiaga.

Keelatud on igasuguste võrkpiirete rajamine.

Hoonete rajamisel tuleb säästlikult suhtuda ümbritsevasse keskkonda ning asukoha valikul tähtsustada 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.	Tagametsa	10 750	150	2,0	2	40-45	8	2	Puithooned roo-,laastu- või sindel- katusega
2.	Vana-Kuke	20 750	150	1,0	2	40-45	8	2	
3.	Lapi	10 240	150	2,0	2	40-45	8	2	
4.	Niidi	10 640	150	1,0	2	40-45	8	2	

5.	Teeveere	10 840	150	1,0	2	40-45	8	2	
6.	Pooli	10 540	150	1,0	2	40-45	8	2	Puithooned roo-, laastu- või sindel- katusega
7.	Tuule	10 600	150	1,0	2	40-45	8	2	
8.	Arjukülje	10 200	150	1,0	2	40-45	8	2	
9.	Rannatee	1 300	-	-	-	-	-	-	
10.	Teeraja	10 660	-	-	-	-	-	-	-

4.4. Keskkonna- ja tulekaitsenõuded

Planeeritaval maa-alal ega selle lähiümbruses ei paikne ettevõtteid, mille funktsioneerimine eeldaks ohtu keskkonnale.

Tulekaitsenõuded

Maa-ala planeerimisel on lähtunud 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 m².

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

Tulekustutusvee tarbeks on maa-alale ette nähtud paigaldada kaks maa-alust mahutit. Mahutitele 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.

Kruusa või killustikkattega juurdepääsuteede laius on 3,5 m. Möödasõidukohtadeks kasutatakse suvmajakomplekside juurdesõiduteid, mis on ette nähtud ühiselt mitmele krundile.

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

Kuna naabruses olevat Arjuääre maaüksust läbib 10 kV kõrgepinge õhuliin ning selle maaüksuse planeerimislahendusega on sinna ette nähtud paigaldada alajaam, siis lahendatakse ka käesoleva planeeringu mahus elektrivarustus sama alajaama baasil.

4.8. Tehnilised näitajad

1. Planeeritava ala suurus	15,61 ha
2. Maksimaalne ehitusalune pind	2 400 m ²
3. Hoonestuse koefitsent	1,5 %
4. Planeeritud krunte	10 krunti
5. Planeeritud hooneid	16 hoonet

 /T. Adamson/