




OÜ KG-Büroo

TÖÖ NR: 102-06DPL
TELLIJA: Laeva Vallavalitsus
TOIMIK 2

LAEVA VALLAS
KÄREVERE KÜLAS ASUVA
PIKAVÄLJA KINNISTU
DETAILPLANEERING


KOOSTAJAD: Ardo Arumäe
Antti Kiisler (EPMÜ diplom nr 475)

LAEVA VALLAVALITSUS
SISSE

"19" 04 04 a.

Nr. 6-10/318


Tartu 2006

OÜ KG-Büroo
Reg kood 11201865
Veski 69
Tartu 50409, Eesti
www.kgbyroo.ee

telefon 738 4370
faks 738 4370
mobiil 56 208 426
antti@kgbyroo.ee

a/a 221030144252
Hansapank

SISUKORD

- 1. MENETLUSDOKUMENDID**
 1. Laeva Vallavolikogu otsus 25.07.2006.a. nr 47
 2. Pikavälja kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne (kolmel lehel)
 3. Tartu Maavalitsuse kooskõlastuste määramine
 4. Laeva Vallavolikogu otsus 29.05.2007.a. nr. 87
- 2. SELETUSKIRI**
- 3. SELETUSKIRJA LISAD**
 1. Kinnistu andmed.
 2. Maaüksuse katastriplaan
- 4. JOONISED**
 1. Situatsiooniskeem
 2. Tugiplaan DP-1 M 1:1000
 3. Põhijoonis DP-2 M 1:1000
 4. Tehnovõrkude koondplaan DP-3 M 1:1000
 5. Illustreerivad joonised 3D
- 5. KOOSKÕLASTUSED**
 1. Kooskõlastused
 2. Kooskõlastuste koondtabel
- 6. LISAD**
 1. OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise alusteks on OÜ Moranta 18.07.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ning Laeva Vallavolikogu otsus 25.07.2006 nr 47 *Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine Pikavälja kinnistule*. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud lähteülesandes (LÜ) esitatud lähteseisukohtadega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid ning dokumente:

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Planeerimisseadus;
- Pikavälja kü geodeetiline alusplaan (OÜ M.K. Konsultatsioonid töö nr 76-06GEO (06.10.2006.a.)

I-2 ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- Pikavälja kinnistu katastriüksuse (38301:003:0242) kavandamine elamumaaks, kuhu on planeeritud rajada üksikelamud;
- moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- haljastuse põhimõtete määramine;
- kommunikatsioonide ja planeeritavatele kruntidele juurdepääsude asukohtade määramine.

II OSA

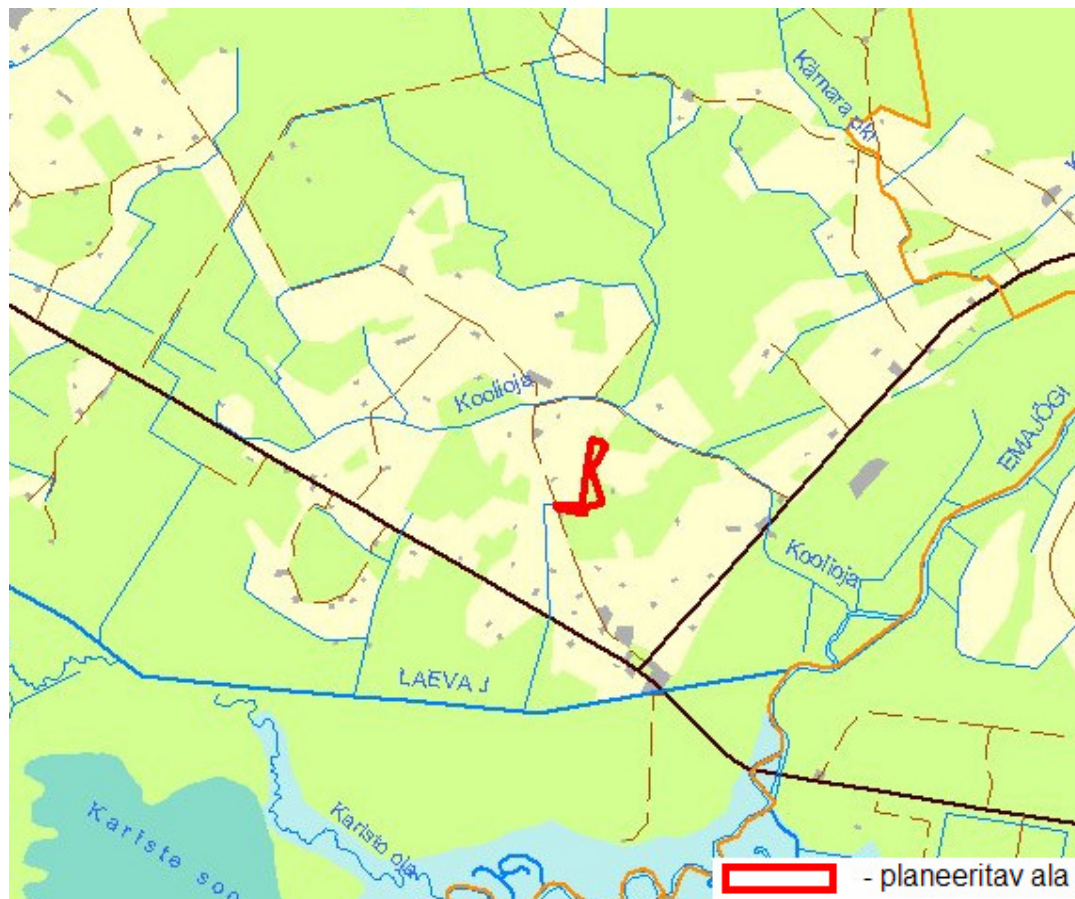
ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Laeva vallas Kärevere külas. Planeeritava ala suuruseks on 8,50 ha ja hõlmab kinnistut nimetusega Pikavälja (katastritunnusega 38301:003:0242) suurusega 8,50 ha, maakasutuse sihtotstarbega 100% maatulundusmaa.

Planeeritav ala piirneb läänest Villemi kinnistuga (katastritunnusega 38301:003:0421), põhjast Laane kinnistuga (katastritunnusega 38301:003:0100), idast Ojapõllu kinnistuga (katastritunnusega 38301:003:0022) ja Venna kinnistuga (katastritunnusega 38301:003:0427) ning lõunast Kuusiku kinnistuga (katastritunnusega 38301:003:0375) ja Koidukingu kinnistuga (katastritunnusega 38301:003:0411).

Planeeritavale alale on juurdepääs Laeva-Kärevere kohalikult kruusakattega maanteelt ja Villemi kinnistut läbivalt erateelt.



II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Reljeef. Planeeritava ala lääne- ja osaliselt ka idapiiriks on maaparandussüsteemi eesvoolud. Ala on tasase reljeefiga, väikese langusega loode suunas. Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 55,5-57,5 m.

Teed ja liikluskorraldus. Planeeritavast alast lääne pool asub kohaliku tähtsusega kruusakattega Laeva-Kärevere tee. Sõidutee laius on ca 5-6 m, teemaa üldlaius on ca 9 m, jalgteed puuduvad ja tee on kahesuunaline. Planeeritavale alale on juurdepääs mööda Villemi kinnistul asuvat erateed, mis on kruusakattega ja mille sõidutee osa laiuseks on 2,5-3 m. Tee läbib planeeritava ala keskosa ja tagab juurdepääsu ka Venna kinnistule.

Olemasolevad ehitised ja rajatised. Planeeritava alal puuduvad olemasolevad ehitised ja rajatised.

Kommunikatsioonid (LÜ 4.9.1). Ala kõige kitsamast kohast läbib 15 kV el.õhuliin, Laeva-Kärevere tee poolsest küljest ja planeeritava ala keskosa läbiva tee äärest läbib ala 0,4 kV el.õhuliin. Muudd kommunikatsioonid alal puuduvad.

Haljastus. Planeeritaval alal on 8-10 aastat tagasi teostatud lageraie, nüüdseks on ala valdavalt võsastunud, lõunaosas kasvab segamets. Planeeritaval alal puuduvad keskkonnakaitsealused ja muinsuskaitse all olevad objektid.

II-3 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval ala hõlmava kinnistu andmed:

	Aadress	Pindha	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Pikavälja	8,50	4704/47	38301:003:0242	Maatulundusmaa	OÜ Moranta

III OSA

DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

III-1 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE (LÜ p 4.3)

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeringuala jaotamise kahekümne kaheksaks (28) väikeelamumaaks, kolmeks (3) transpordimaaks, üheks (1) sotsiaalmaaks ja kaheks (2) tootmiskaaks – üks alajaama ja teine puurkaevu jaoks. Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel.

III-2 KRUNDI EHITUSÕIGUS (LÜ p 4.4, 4.5)

Moodustatavatele kruntidele on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum korruselisus, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m²-tes. Krundi hoonetusala on seotud krundi piiridega, vt detailplaneeringu põhijoonis.

Laeva Vallavolikogu 25.07.2006 otsusega nr 47 kinnitatud Pikavälja kinnistu detailplaneeringu lähteülesande punkt 4.4. on antud, et hoonete suurim lubatud arv krundil on 2-3, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 20-40% moodustatava krundi pindalast ning hoonete suurim lubatud kõrgus on 4,0-8,0 m.

Krunt nr 1 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üldmaa (Üm, kataster Ü-sotsiaalmaa). Krundi planeeritud suurus on 2147 m². Krundile on planeeritud puhkeala.

Krunti kitsendavad läänest kohaliku tee kaitsevöönd, mis on 20 m äärmise sõiduraja teljest ning läänepiiri ääres asuv 0,4 kV el.õhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 2+2 m OÜ Jaotusvõrk kasuks. Krunti kitsendab põhjast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 2 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 3000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 300 m², lubatud ehitusalune pindala on 10% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab põhjast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 3 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20%

moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab põhjast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 4 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab põhjast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m. Krunti kitsendab idapiiri ääres asuv 15 kV el.õhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 10+10 m OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Krunt nr 5 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2193 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 18% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 6 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2002 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunt nr 7 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 8 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2060 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 19% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 9 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2496 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pinda laks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 16% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 10 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2818 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 14% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 11 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2636 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 15% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m.

Krunt nr 12 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2579 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 16% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m.

Krunt nr 13 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m.

Krunt nr 14 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20%

moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab põhjast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m.

Krunt nr 15 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2169 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 18% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab idast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 16 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2023 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab idast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 17 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2176 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 18% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab idast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 18 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2176 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 18% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab idast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja kalda piiranguvöönd 50 m ning läänest maaparandussüsteemi eesvoolu kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 19 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2176 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 18% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab idast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja kalda piiranguvöönd 50 m ning läänest maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ja kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 20 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab idast maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd, mis on kraavi pervest 1 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja kalda piiranguvöönd 50 m ning läänest maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ja kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 21 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m ning idast maaparandussüsteemi eesvoolu kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 22 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2010 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab läänest maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m ning idast maaparandussüsteemi eesvoolu kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 23 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunti kitsendab idast maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 24 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20%

moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krundi kitsendab kirdest maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m ning kalda piiranguvöönd 50 m.

Krunt nr 25 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunt nr 26 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2000 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 20% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunt nr 27 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2066 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 19% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunt nr 28 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üksikelamumaa (kataster E - elamumaa). Krundi planeeritud suurus on 2116 m². Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja kaks abihoonet. Ehitiste suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks kokku 400 m², lubatud ehitusalune pindala on 19% moodustatava krundi pindalast. Suurim lubatud elamu kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0 m ja abihoone kõrgus 4,0 m.

Krunt nr 29 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tootmishoonete maa (Th, kataster T-tootmismaa). Krundi planeeritud suurus on 31 m². Krundile on planeeritud 10/0,4 kV komplektalajaam.

Krunt nr 30 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üldmaa (Üm, kataster Ü-sotsiaalmaa). Krundi planeeritud suurus on 2832 m². Krundile on planeeritud puhkeala koos mänguväljakute ja jalgradadega.

Krunt nr 31 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (L, kataster L-transpordimaa). Krundi planeeritud suurus on 1564 m². Krundile on planeeritud tänav, mis tagab juurdepääsu kruntidele ja nende teenindamise. Tee on avalikuks kasutamiseks ja sellele kehtib avaliku kasutuse nõue. Hoonestamistingimusi krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine.

Krunt nr 32 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (L, kataster L-transpordimaa). Krundi planeeritud suurus on 4785 m². Krundile on planeeritud tänav, mis tagab juurdepääsu kruntidele ja nende teenindamise. Tee on avalikuks kasutamiseks ja sellele kehtib avaliku kasutuse nõue. Hoonestamistingimusi krundile

antud ei ole. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine ning tuletõrjevõõtumahuti, mille maht peab olema min 72 m³.

Krunt nr 33 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (L, kataster L-transpordimaa). Krundi planeeritud suurus on 685 m². Krundile on planeeritud tänav, mis tagab juurdepääsu kruntidele ja nende teenindamise. Tee on avalikuks kasutamiseks ja sellele kehtib avaliku kasutuse nõue. Hoonestamistingimusi krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine.

Krunt nr 34 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% üldmaa (Üm, kataster Ü-sotsiaalmaa). Krundi planeeritud suurus on 9747 m². Krundile on planeeritud haljasala, kuna hõlmab puurkaevu sanitaarkaitseala. Vastavalt *Veeseaduse* § 28¹ on sanitaarkaitsealal laiusega 50 m majandustegevus keelatud, välja arvatud: veehaarderajatiste teenindamine; metsa hooldamine; heintaimede niitmine; veeseire. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse *Looduskaitseaduses* sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi. Krundile on planeeritud ka tuletõrjevõõtumahuti, mis jääb puurkaevu sanitaarkaitsealast välja ja mille maht peab olema min 72 m³.

Krunt nr 35 – maa kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa (kataster T – tootmismaa). Krundi planeeritud suurus on 2588 m². Krundile on planeeritud bioloogiline reoveepuhasti, mille kuja on 50 m.

III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED (LÜ p 4.10)

Krundile planeeritavate hoonete kuju ja maht on vaba. Hoone paiknemine krundil võib olla kas risti või paralleelne planeeritavate teedega.

Lubatud on ehitada kuni kahekorruselise (1+katusekorrus) soovitatavalt 15 - 45° katusekaldega üksikelamuid. Elamu lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8,0 m. Hoonete tulepüsivusklassiks on TP3. Lubatud on kuni 70 m² suuruse ja kuni 4 m kahe abihoone ehitamine tingimusel, et see ei hakka üldpildis domineerima ning tagatud on vajalik tuleohutuskuju. Suurim ehitusalune kogupind on 400 m².

Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab lähtuma väljakujunenud külamiljööst. Hoonete viimistlusmaterjalide kasutamisel on keelatud plastikvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon värvkatteta plekk, välisvooderduseta palkmaja. Eelistatud välisseinte viimistluses on kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas ja krohv.

Piirdeaiaid on lubatud rajada mööda krundi piire või kui piir kulgeb mööda kraavi telge, siis 1 m kaugusele kraavi perva, mis jääb krundi piiridesse. Aedade rajamisel on soovitatud arvestada ümbritsevat looduslikku olustikku ja väljakujunenud traditsioone. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 meetrit. Keelatud on üle 1,2 meetri kõrguste kivi- ja puitaedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

III-4 EHITISTEVAHELISED KUJAD (LÜ p 4.8)

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" vastavad planeeritavate ehitiste kasutusotstarbed - üksikelamud I kasutusviisile. Detailplaneeringualal lubatud hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 10 m.

Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

III-5 TEED JA PARKIMINE (LÜ p 4.6)

Planeeritav ala juurde pääseb mööda Laeva-Kärevere teed, mis on kruusakattega ca 6 m laiune kahe-suunaline tee. Kuna juurdepääs puudub Pikavälja kinnistule, siis tuleb seada Villemi kinnistul asuvale teele servituut Pikavälja kinnistu kasuks.

Planeeritavate avaliku kasutamise teede kohta (krundid nr 31, 32 ja 33) tuleb koostada tee projekt. Lahendada on vaja vertikaalplaneerimine ja pinnavee ära juhtimine. Planeeritava tee sõidutee osa tuleb katta kõvakattega. Tee ja krundi piiri vaheline ala peab jääma avatuks (st sinna ei tohi istutada puid ega põõsaid, aga võib haljastada muruga), et sinna oleks võimalik rajada kommunikatsioone. Kruntidevahelise tee maa-ala laius on planeeritud 8 m, sellest kõvakattega tee laius on 5 m. Juurdepääsud on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Planeeritava tee teekaitsevöönd teemaa piirist on 5 m.

Parkimine on kõikidel kruntidel lahendatud krundisisesele. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 *Linnatänavad* elamute parkimismäärustele: eramule 2-3 parklakohta. Tänavaa maa-alal parkimist ette nähtud ei ole.

Liigniiskuse likvideerimiseks on alal juba olemasolevad kuivenduskraavid.

Planeeritavate elamute ja tee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuline, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

III-6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED (LÜ p 4.7)

Kõrghaljastus tuleb säilitada kruntidel nr 30 ja 34, maha võib võtta puid vaid tee servituudi rajamiseks puurkaevuni ning jalgteede ja mänguväljakute rajamiseks. Krunt nr 30 on planeeritud puhkealaks. Sotsiaalmaad moodustavad kokku kogu planeeritava ala pindalast 17,7%.

Planeeritavad väikeelamukrundid asuvad alal, kus on teostatud lageraie ja ala on valdavalt võsastunud, seega krundisisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Soovitav on rajada krundile nr 1 Laeva-Kärevere teest 20 meetri kaugusele kaitsehaljastus müratõkkeks. Haljastamise rajamisel on soovitatav kasutada heitlehiseid ja igihaljaid puid võrdse osakaaluga.

Ala väikevormide, prügikastide ja valgustite valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus. Nende lahendus peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv. Soovitav on maastikukujunduses kasutada ümbritsevasse maastikupilti

sulanduvaid looduslähedasi materjale. Soovitav on koostada kõigile kruntidele haljastusprojektid, mis võtaks arvesse kruntide asukoha ja sinna rajatud hoonete eripära.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud rajatisi ja tegevusi.

III-7 SERVITUUTIDE VAJADUS (LÜ p 4.11)

Servituut tuleb seada Villemi kinnistu lõunapiiri ääres asuvale teele planeeritavate kruntide kasuks.

Teine servituut tuleb seada krundile nr 30 teele krundi nr 34 kasuks.

III-8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED (LÜ p 4.12)

Kuritegevuse ennetamise põhimõtete aluseks on kasutatud käesolevas detailplaneeringus Eesti Standardikeskuse väljaannet EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur*. Väljaandest järeldub, et kuritegevuse ennetamise alusteks on heakorrastatud keskkond, atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur jne.

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikkonna osa suurenemisega.

Üldised meetmed kuritegevuse vähendamiseks:

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);
- Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist;
- Tagada kinnistu piisav valgustatus. Valgustuse projekteerimisel on tarvis arvestada valgustite tüüpe, nende valgusjõudu ja paigutust. Hoolikalt tuleb läbi mõelda valgustite paigutus, nii et oleks tagatud valguse ühtlane jaotumine.

III-9 PLANEERINGU RAKENDAMINE (LÜ p 4.15)

Avalike teede (krundid nr 31, 32, 33) väljaehitamise kohustus on maa omanikul. Puurkaevu, reoveepuhasti, veetrasside ja kanalisatsioonitrasside väljaehitamise kohustus on maa omanikul. Planeeritavatele kruntidele juurdepääsude ja krundi piiresse jääva tee, kuivenduskraavide, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Elektrivarustuse väljaehitamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Välisvalgustuse rajamise kohustus on maa omanikul. Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

IV OSA

KOMMUNIKATSIOONID

IV-1 VEEVARUSTUS (LÜ p 4.9.2)

Moodustatavate elamukruntide ja tuletõrjeveemahuti veega varustamiseks on planeeritud krundile nr 34 puurkaev, mille sanitaarkaitseala on raadiusega 50 m. Planeeritav veetarbimine iga krundi kohta on max 0,5 d/m³. Detailplaneeringu tehnoorkude koondplaani on määratud puurkaevu asukoht ja veetorustike asukohad. Puurkaevu asukoht kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega täiendavalt (alus: keskkonnaministri 30.01.1997.a määrus nr 8 lisa 2 p 2.8).

IV-2 REOVESI JA SADEMETE VEE KANALISATSIOON (LÜ p 4.9.2)

Detailplaneeringuga on ette nähtud paigaldada krundile nr 35 reoveepuhasti. Soovitav on kasutada bioloogilist reoveepuhastit, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones, mille kuja on 50 m. Puhastatud heitveed juhatakse lähimasse kraavi. Planeeritavate elamute tarbeks rajatakse uued kanalisatsioonitrassid.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 16.mai 2001.a. nr. 171 *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded* §5 on bioloogilise reoveepuhasti, kus reoveesetet käideldakse kinnises hoones, kuja 50 meetrit Planeeritav reoveehulk igal krundil on max 0,5 m³/d ja kruntidel kokku 13,5 m³/d.

Sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega tee maa-alale. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

IV-3 TULETÕRJEVEEVARUSTUS (LÜ p 4.9.2)

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeritavast puurkaevust. Planeeritavale alale on planeeritud kaks tuletõrjeveevõtumahutit mahuga min 72 m³. Üks neist on planeeritud krundile nr 32 ja teine krundile nr 34 (vt. Tehnoorkude joonis).

Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

IV-4 SOOJARVARUSTUS (LÜ p 4.9.2)

Soojarvarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektrikütet, õlikütet, puitkütet jne. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõli ja kiviüsi. Iga rajatava elamu soojavarustuse süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

IV-5 ELEKTRIVARUSTUS (LÜ p 4.9.2)

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna poolt 11.01.2007.a. väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 107627.

Planeeritavale alale on ette nähtud eraldi maa-ala (krunt nr 29) koos teenindusmaaga uuele planeeritavale komplektalajaamale. Alajaamale on vaba juurdepääsutee. Alajaama keskpinge on projekteeritud kaabelliinina mööduvalt Ojari alajaama haruliinilt.

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud tee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid.

Moodustatavate uute elamukruntide tarbijate elektrivarustuse väljaehitamine tuleb kõne alla üldistel alustel peale detailplaneeringu kehtestamist, millega nähakse ette piirkonna perspektiivne elektrienergia vajadus ja määratakse teede, alajaamade ning elektriliinide trasside asukohad.

Välisvalgustus projekteeritakse peale detailplaneeringu kehtestamist tööjooniste staadiumis.

IV-8 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMINE (LÜ p 4.9.6)

Moodustatavate elamukruntide valdajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

VI OSA

PLANEERITAVA ALA BILANSS

VI-1 TERRITOOORIUMI BILANSS

KRUNDI NR	KRUNDI ADDRESS	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%
1		Üm	Üldmaa	2147	100
2		EE	Väikeelamumaa	3000	100
3		EE	Väikeelamumaa	2000	100
4		EE	Väikeelamumaa	2000	100
5		EE	Väikeelamumaa	2193	100
6		EE	Väikeelamumaa	2002	100
7		EE	Väikeelamumaa	2000	100
8		EE	Väikeelamumaa	2060	100
9		EE	Väikeelamumaa	2496	100
10		EE	Väikeelamumaa	2818	100
11		EE	Väikeelamumaa	2636	100
12		EE	Väikeelamumaa	2579	100
13		EE	Väikeelamumaa	2000	100
14		EE	Väikeelamumaa	2000	100
15		EE	Väikeelamumaa	2169	100
16		EE	Väikeelamumaa	2023	100
17		EE	Väikeelamumaa	2176	100
18		EE	Väikeelamumaa	2176	100
19		EE	Väikeelamumaa	2176	100
20		EE	Väikeelamumaa	2000	100
21		EE	Väikeelamumaa	2000	100
22		EE	Väikeelamumaa	2010	100
23		EE	Väikeelamumaa	2000	100
24		EE	Väikeelamumaa	2000	100
25		EE	Väikeelamumaa	2000	100
26		EE	Väikeelamumaa	2000	100
27		EE	Väikeelamumaa	2066	100
28		EE	Väikeelamumaa	2116	100

29		Th	Tootmismaa	31	100
30		Üm	Üldmaa	2832	100
31		L	Transpordimaa	1564	100
32		L	Transpordimaa	4785	100
33		L	Transpordimaa	685	100
34		Üm	Üldmaa	9747	100
35		Th	Tootmismaa	2588	100

KOKKU: 83075 m²

Märkus: pindalad arvatatud
programmiga AutoCad 2004