

TÖÖ NR: 3D-DP-0700 I  
ASUKOHT: TARTUMAA, LAEVA VALD, LAEVA KÜLA  
TELLIJA: FREZIRE OÜ

---

TEEVEERE KINNISTU JA LÄHIALA

DETAILPLANEERING

---

TELLIJA



/ERKKI PURRET/

PLANEERINGU KOOSTAJA

/TAAVI TAMTIK/

---

-19 JUULI 2007-

## Planeeringu koosseis

<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1 Sissejuhatus.....	3
2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus .....	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
2.2 Kirjavahetus.....	3
3 Planeerimise lahendus.....	3
3.1 Alusplaan.....	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3.3 Planeeringuala kontaktvööndi seosed.....	4
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	4
3.5 Krundi ehitusõigus.....	5
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
3.8 Haljastuse, heakorrasuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
3.9 Ehitistevahelised kujad .....	6
3.10 Tehnovõrgud ja rajatised.....	6
3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	7
3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	8
3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	8
3.15 Planeeringu rakendamise võimalused .....	8
<b>KAARDID JA JOONISED .....</b>	<b>10</b>
1 Situatsiooni skeem M 1:10 000.....	10
2 Olemasolev olukord M 1:500 .....	10
3 Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000.....	10
4 Planeeringu põhikaart M 1:500.....	10
5 Planeeritud maakasutus M 1:500.....	10
6 Tehnovõrgud M 1:500 .....	10
7 Planeeringut illustreeriv joonis .....	10
<b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA LISAD.....</b>	<b>18</b>
1. Kooskõlastuste koondtabel .....	18
2. Lisad.....	18

# SELETUSKIRI

## 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartumaal Laeva valla Laeva külas Teeveere kinnistut ja selle lähiala. Planeeringuala suuruseks on ca 7900 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärk on:

- olemasolevale kolmekorruselisele korterelamule neljanda korruse ehitusõiguse määramine.

## 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Laeva vallavalitsuse 29. mai 2007. a otsus nr 88 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- üld- ja detailplaneeringud puuduvad.

### 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on planeeringu lisad.

## 3 Planeerimise lahendus

### 3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud Fatmus OÜ poolt (litsents nr 536 MA) 2006. a oktoobris mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 18-10-2006-GEO.

### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piir kulgeb mööda Teeveere kinnistu piire, hõlmates ka osa kinnistuga piirnevatest teedest. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa ja krundi suurus on 6471 m<sup>2</sup>.

Krundil on üks ehitusjärgus kolmekorruseline 18 korteriga korterelamu katusega kaetud hoonekarp.

Krundile on üks juurdepääs – üks Keskuse ringteelt Krunt on suhteliselt tasane.

Tehnovõrke kinnistul ei paikne.

### 3.3 Planeeringuala kontaktvööndi seosed

Laeva alev koosneb peamiselt erakruntidest ja nendel asuvatest korterelamutest ning eramutest. Krundid on keskmiselt haljastatud. Valdav ehitusmaterjal on kivi, tuhkplokk ja puit. Käesolev planeeringuala jääb Laeva alevi läänesuunas asuvate korrusmajade ehitustsoon. Planeeritavast kinnistust kirde ja ida suunda jäävad kaks tuhkplokist 3 korruselise korterelamut, põhja suunda, üle Rootsi-Laeva-Siniküla mnt., jääb tellisest 2 korruselise koolimaja. Teistes ilmakaartes hetkel hoonestus puudub.

Planeeringuala asub Rootsi-Laeva-Siniküla mnt. ja Keskuse ringtee ristumiskoha juures. Rootsi-Laeva-Siniküla mnt. (T22107) on Laeva valda läbiv kõrvalmaantee (asfaltkattega), kõnniteed puuduvad. Keskuse ringtee on kõrvaltänav (kruusakattega).

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs krundile toimub Keskuse ringteelt ning ainult jalakäijate juurdepääs põhjasuunas paiknevalt kinnistutevaheliselt teelt (ristub Rootsi-Laeva-Siniküla mnt-ga). Mõlemad teed on planeeringuala kontaktvööndis kahesuunalised ning liikumisel ja pöörete sooritamisel mingeid piiranguid pole. Põhilised jalakäijate liikumisteed kulgevad paralleelselt tänavatega.

Kruntide struktuur ja suurused kontaktvööndis on erinevad, ulatudes suurtest, ka mitme hoonega kruntidest väikeste, vaid ühe hoone ehitusalust pinda hõlmavateks kruntideks. Hooned asetsevad suhteliselt korrapäraselt, ühtne ehitusjoon aga puudub.

Piirkonna juhtfunktsioonid on korruselamute maa, haridushoonete maa.

### 3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga täpsustatakse olemasoleva Teeveere kinnistu maaala kasutust ja sihtotstarvet.

**Maakasutuse koondtabel**

**Tabel 1**

krundi aadress	Planeeringu algatamise eelne		Planeeritud	
	krundi pindala (m <sup>2</sup> )	maakasutuse sihtotstarve	krundi pindala (m <sup>2</sup> )	maakasutuse sihtotstarve
Teeveere	6471	100% EK3-5	-	-
Teeveere	-	-	6471	100% EK3-5

EK3-5 - korruselamumaa 0011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

### 3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) planeeritud krundi pindala, kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus hoone nullist;
- 5) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

**Tabel 2**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete katuseharja suhteline kõrgus hoone nullist (m)</i>	<i>hoonete katuseharja abs. kõrgus (m)</i>
<i>Teeveere</i>	6471 m <sup>2</sup> 100% EK3-5	1 põhihoone + prügimaja	692 m <sup>2</sup>	12	56,80

EK3-5 - korruselamumaa 0011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

Krundi kirdepoolses osas paiknev ehitusjärgus olev 18 korteriga 3 korruseline korterelamu planeeritakse laiendus 24 korteriga 4 korrusega korterelamuks.

### 3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Kuni nelja korruseline 24 korteriga funktsionalistlikus stiilis miljöösse sobiva arhitektuuriga korterelamu.

Arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, välisviimistlus: kasutada ainult kvaliteetseid, kaasaegseid ja arhitektuursetelt kokku sobivaid materjale;
2. lubatud korruselisus: 4 korrust ja soklikorrus (olemasolev kelder);
3. lubatud katusekalle: 0...5 kraadi;
4. lubatud katusekatte: 0...5 kraadise katusekalde puhul rullmaterjal;
5. välisviimistlusmaterjalid: krohv, vineer ja vertikaallaudis;
6. piirded kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev võrkpiire.

### 3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Rootsi-Laeva-Siniküla mnt. ja Keskuse ringtee ristumisalal. Rootsi-Laeva-Siniküla mnt. (T22107) on Laeva valda läbiv kõrvalmaantee (asfaltkattega), kõnniteed puuduvad. Keskuse ringtee on kõrvaltänav (kruusakattega), kõnniteed puuduvad. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust ega teede dimensioone.

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs krundile toimub Keskuse ringteelt ning ainult jalakäijate juurdepääs põhjasuunas paiknevalt kinnistutevaheliselt teelt (ristub Rootsi-Laeva-Siniküla mnt-ga). Mõlemad teed on planeeringuala kontaktvööndis kahesuunalised ning liikumisel ja pöörete sooritamisel mingeid piiranguid ei planeerita.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Siiski on lubatud parkimine ka tänavaalal vastavalt liikluseeskirjale, kui ei blokeerita liiklust ega juurdepääse

kruntidele. Maksimaalne parkimiskohtade arv (esitatud tabelis 3) on arvatud vastavalt linnatänavate projekteerimismuudatustele ja headele tavadele: 1,1 parklakohta korteri kohta.

**Parkimine****Tabel 3**

<i>krundi aadress</i>	<i>korterite arv</i>	<i>normeeritud parkimiskohti</i>	<i>planeeritud parkimiskohti krundil</i>	<i>parkimiskohti tänavaalal</i>
<i>Teeveere</i>	24 korterit	26...27	31	0

Märkus: kinnistusesed parkimiskohad on planeeritud loodesuunas asuvale parkimisplatsile.

Krundisisesed parkla katendiks on planeeritud asfaltbetoon või tehiskivi, parkimiskohad tuleb nõuetekohaselt markeerida.

### 3.8 Haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga on määratud säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Säilitamiseks kuuluvad väarikad ja elujõulised puud krundi põhja- ja loodesuunal ning idasuunal asuvad viljapuud (kinnistu heakorrastamisel tuleb puude raiumise osas nõu pidada vastava ala spetsialistiga). Kinnistu tuleb piirata ja tsoonida piirdeaia ja hekkidega.

Hoone projekti mahus peab koostama vertikaalplaneeringu, millega on lahendatud naaberkruntidelt ja naaberkruntidele voolava sajuvee immutamine pinnasesse.

### 3.9 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale hoone laiendamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritud hoone vähim tulepüsivusklass on TP2.

### 3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

#### 3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Teeveere kinnistul ei paikne töökorras olevaid tehnovõrke ega rajatisi. Kinnistuga piirneval Pihlaka kinnistul paiknevad esimeses etapis liitumiseks mõeldud vee ja kanalisatsiooni torustikud. Laeva vallale kuuluval maaalal paikneb telekommunikatsioonide liitumispunkt. Elektriga liitumiseks on EE poolt ettenähtud läänesuunda planeeritud liitumispunkt.

#### 3.10.2 Veevarustus

Teeveere kinnistule planeeritud veetoru on planeeritud ühendada Pihlaka kinnistul asuva veevõrguga (selleks on ette nähtud servituut). Planeeritud arvutuslik veetarbimine on 10,5 m<sup>3</sup>/d.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate tuletõrjevee veevõtukohtade baasil. Veevõtukohtade asuvad .....

### 3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Teeveere kinnistule planeeritud kanalisatsioonitoru on planeeritud ühendada Pihlaka kinnistul asuva kanalisatsioonivõrguga (selleks on ette nähtud servituut).

Sajuvesi tuleb koguda ja immutada krundisiseselt. Selleks tuleb võimalikult suur ala krundist jätta pinnaskattega. Krundisise kanalisatsioon tuleb lahendada lahkvoolsena.

### 3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Teeveere kinnistule on planeeritud elektrivarustuse ühendus maakaabliga AS-i Eesti Energia elektrivõrgust. Planeeritav elektri liitumiskilp (3 x 80 A) paikneb kinnistu lääneküljel.

Planeeringuga on antud ka kinnistu valgustuslahendus, millega tuleb projekteerimisel arvestada ja mis tuleb ehituskäigus teostada.

### 3.10.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalse katlamaja baasil (planeeritakse hoone keldrisse). Kütteallikaks on planeeritud kas vedelküte või kaasaegne tahkeküte (graanul).

### 3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud lahendada AS-ilt Elion Ettevõtte liitumispunkti baasil (liitumispunkt asub Laeva valla maal Rootsi-Laeva-Siniküla mnt. Vahetus läheduses).

Telekommunikatsiooniühenduse projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused AS-ilt Elion Ettevõtte.

### 3.10.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud olulised tehnovõrgud

**Tehnovõrkude koondtabel**

**Tabel 4**

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa- alal/naaberkinnistul</i>	<i>Kogupikkus</i>
<i>Veetoru</i>	29,6 m	65,2 m
<i>Kanalisatsioonitoru</i>	12,2 m	33,4 m
<i>Telekommunikatsioon</i>	97,1 m	149,4 m
<i>Elektrikaabel</i>	15,2 m	82,2 m

### 3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

### 3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on vastavalt tabelile 5.

Tabel 5

Servituudid		
<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>Valitsev kinnisasi, isik</i>
Pihlaka kinnistu (38301:002:0011)	isiklik kasutusõigus (veetoru)	Teeveere kinnistu
Pihlaka kinnistu (38301:002:0011)	isiklik kasutusõigus (kanalisatsioonitoru)	Teeveere kinnistu
Laeva valla maa	liiniservituut (telekommunikatsiooniliin)	Teeveere kinnistu
Kadri kinnistu (38301:002:0468)	liiniservituut (elektriliin)	AS Eesti Energia

### 3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### 3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Teeveere kinnistuga piirnevate teede, koos kõige sinna juurde kuuluvaga, korrastamise, rekonstrueerimise ja remondi kohustus on Laeva vallal, juhul kui Laeva vald ja Teeveere kinnistu valdaja ei ole teisiti kokku leppinud. Laeva vald



järgib teede ja tänavate korrastamisel, rekonstrueerimise, remondil ja väljaehitusel omapoolseid tööde teostamise kavasad. Krundile jäävate juurdepääsuteede, platside, parklate, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Krundile planeeritud parkimiskohad seotakse korteriomandiga või kaasomandiga.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

**KAARDID JA JOONISED**

<b>1</b>	<b>Situatsiooni skeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>3</b>	<b>Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed</b>	<b>M 1:2000</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringu põhikaart</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5</b>	<b>Planeeritud maakasutus</b>	<b>M 1:500</b>
<b>6</b>	<b>Tehnovörgud</b>	<b>M 1:500</b>
<b>7</b>	<b>Planeeringut illustreeriv joonis</b>	



# 3D

**PROJEKT**

## SITUATSIOONISKEEM

1 : 1 0 0 0 0

OBJEKT

DETAIPLANEERING

DP

AADRESS

TEEVEERE KINNISTU, LAEVA KÜLA, LAEVA VALD, TARTUMAA

3D-DP-0700 I

TELLIJA/ESINDAJA

FREZIRE OÜ

19.07.2007

PLANEERIJA

TAAVI TAMTIK

3D PROJEKT OÜ, KROONUAIA 32B-1 TARTU 51007, TEL.5185795 3d@3d-projekt.ee, REG.18.05.05 EEPOO0379

1