

**Töö nr:** 142/23  
**Asukoht:** Kalme küla, Elva vald

---

## Kalme külas Kiigemäe kinnistu DETAILPLANEERING

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isik:

Kaja Kuus

Janar Kuus

Kari Treial

## SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus .....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	3
4 Planeerimise lahendus .....	4
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs .....	6
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
4.4 Kruntide ehitusõigus .....	7
4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	8
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	8
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....	9
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte .....	10
4.9 Ehitistevahelised kujad.....	11
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	11
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	13
4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine.....	14
4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	15
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	15
4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused.....	15
5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....	18

## JOONISED

Situatsiooniskeem .....	19
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	20
Olemasolev olukord M 1:500 .....	21
Põhijoonis M 1:500 .....	22
Tehnovõrgud M 1:500 .....	23
Planeeringulahendust illustreeriv joonis	

## **1. Planeeringu koostamise alus.**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanikud.

Elva Vallavalitsuse 31.01.2023.a korraldusega nr 80 "Kalme külas Kiigemäe kinnistu detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja antud välja detailplaneeringu lähteseisukohad.

## **2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu ala kruntimine ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks. Juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringu ala moodustab Kiigemäe kinnistu, pindala 23961m<sup>2</sup>, katastritunnus 17101:001:0826, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

## **3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.**

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Rõngu valla üldplaneering;
- koostamisel olev Elva valla üldplaneering;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud GeoMeister OÜ poolt aprillis 2023.a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 23-G-2016).

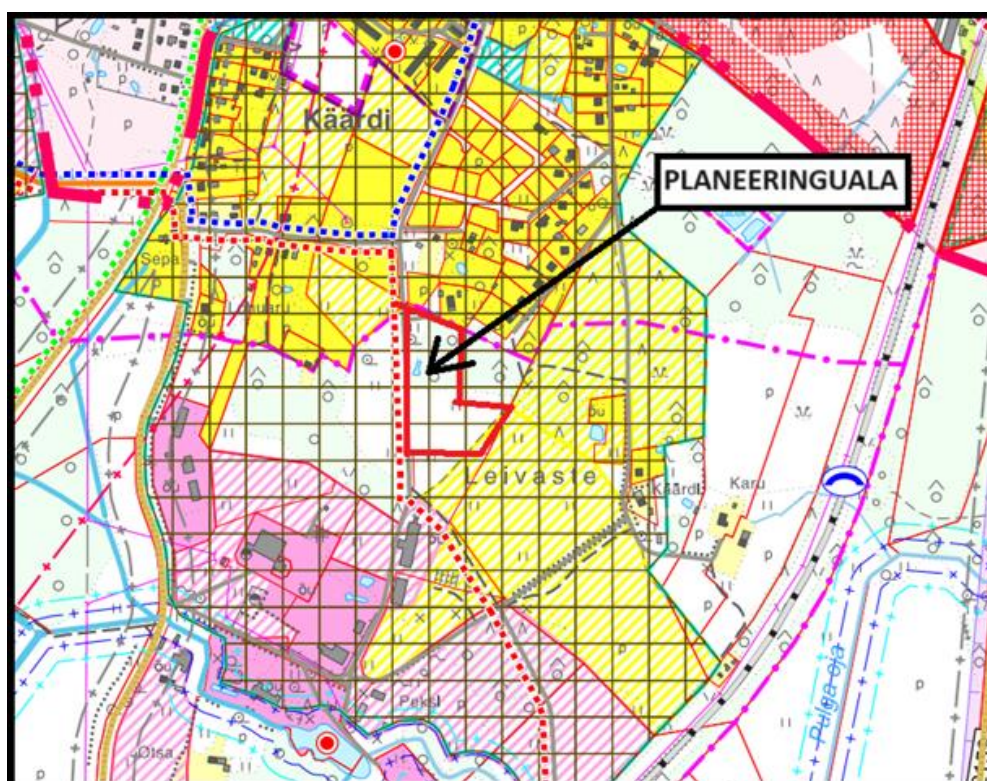
Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

## 4. Planeerimise lahendus

### 4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

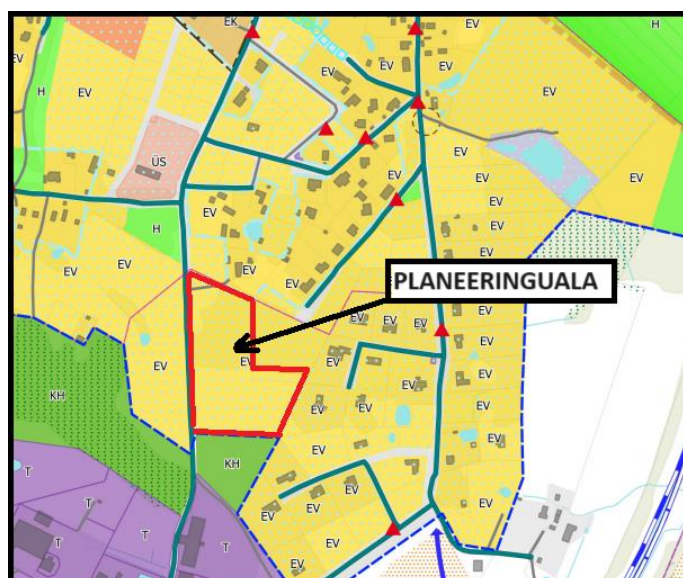
Planeeritaval alal kehtib Rõngu valla üldplaneering. Kiigemäe kinnistu jääb Käärde aleviku piirile Kalme külla Rõngu valla üldplaneeringu kohaselt määratlemata juhtfunktsiooniga maale.

Skeem 1. Väljavõte Rõngu valla üldplaneeringust



Koostamisel oleva Elva valla üldplaneeringu (vastu võetud 22.08.2022) kohaselt on planeeringuala kavandatud tiheasustusala koosseisu juhtotstarbega väikeelamu maa-ala (EV) ning tehtud ettepanek liita Käärde alevik ja osa Kalme külast Elva linnaga.

## Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast Elva valla üldplaneeringust



Vastavalt Elva Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu lähteseisukohtadele on lubatud määrata detailplaneeringuga järgmised sihtotstarbed:

- üksikelamumaa;
- tee ja tänava maa;
- roheala ja/või haljasala maa

Detailplaneeringu ala hõlmab Kiigemäe kinnistut tervikuna.

Detailplaneering on Rõngu valla üldplaneeringuga ka koostamisel oleva Elva valla üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1,2).

Planeeringuala naabruses asuvatele kruntidele ehitatud elamud on valdavalt ca 200-350 m<sup>2</sup> ehituse aluse pinnaga ja kõrgusega kuni 8,5m. Põhihoonetele lisaks on kruntidel abihooneid.

Lähimate elamute katusetüübid on valdavalt viil- ja kelpkatused, esineb ka lamekatuseid. Arvestades lähipiirkonna olemasolevate hoonete mahtusid on planeeringuga kavandatud hoonestus elamupiirkonda mahuliselt ja funktsioonilt sobiv täiendus.

Planeeringualale huvitava elukeskkonna loomisele aitavad kaasa idast läände langev reljeef ja olemasolev rikkalik kõrghaljastus.

Planeeringualale lähimad toidukauplused ja teeninduskeskused asuvad Elva kesklinnas ca 1,5km kaugusel.

Planeeritud detailplaneeringu lahendus loob tasakaalu loodusliku ja elanikele loodava elukeskkonna vahel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal asuvad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle läheduses asuvate elektri maakaabelliinide paiknemisest ning nendega seotud kitsenduste ulatusest.

Kitsenduste ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel 3.

Planeeritaval alal asub ehitusloa alusel püstitatav ehitusjärgus üksikelamu (ehr kood 121365728). Elamul on 2 korrust, viilkatus, kõrgus 8,1m ja ehitisealune pind 194,7m<sup>2</sup>.

Planeeritava maa-ala reljeef on üsna suure maapinna kõrguste erinevustega. Maapind langeb järsult ida ja lõuna suunast (abs kõrgus ca 73m) Rukki-Pöksi tee suunas (abs kõrgusele ca 63m). Lisaks langeb maapind planeeringuala põhjaosast planeeringuala keskel moodustades teeäärsele alale lohu.

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega- okas ja lehtpuudega.

### Foto 1



Allikas: maaameti fotoladu (aprill 2023.a)

### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale moodustatakse 5 elamumaa krunti, 1 tee ja tänava maa-ala ning 3 loodusliku haljasala maa-ala, millele ehitusõigust ei määrata.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi/ Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindalad
<b>Planeeringu eelne</b>		
Kiigemäe	Maatulundusmaa	23961m <sup>2</sup>
<b>Planeeringu järgne</b>		
Pos 1	Transpordimaa	825m <sup>2</sup>
Pos 2	Elamumaa	1342m <sup>2</sup>
Pos 3	Elamumaa	1270m <sup>2</sup>
Pos 4	Elamumaa	1242m <sup>2</sup>
Pos 5	Elamumaa	1214m <sup>2</sup>
Pos 6	Sihtotstarbeta maa	5442m <sup>2</sup>
Pos 7	Sihtotstarbeta maa	2500m <sup>2</sup>
Pos 8	Elamumaa	5271m <sup>2</sup>
Pos 9	Sihtotstarbeta maa	4855m <sup>2</sup>

Katastriüksuste sihtotstarvete määramise aluseks on maakatastri seadus.

Planeeritud kruntide pindalasid on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

### 4.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- kruntide kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed:

Pos 2,3,4,5,8 - kruntidele antakse ehitusõigus ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks .

Hoonete ehitusõigust ei määrata teede ja tänavate maa-alale Pos 1 ning Pos 6,7,9 looduslikule maale.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusallas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas vastavalt kruntide ehitusõigusele.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

#### **4.5. Kruntide hoonestusallade piiritlemine**

Detailplaneeringuala hoonestusalla piiritlemisel on lähtutud uute elamute paiknemisest moodustatava tänava suhtes. Terrassid ja rõdud võivad paikneda ka väljaspool hoonestusalla, kuid peavad olema ažuursed ja avatud ning arhitektuurselt proportsionaalsed.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad (sh hoone alune pind, parkla, rajatis) krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, sest vajalik on arhitektuurse mahu liigendamise, et sobitada väikelinna keskkonda ja vältida hoonete massiivsust. Hoonestusallad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### **4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Pos 2,3,4,5 kruntidele üksikelamud. Pos 8 krundile määratud ehitusõigus arvestab ehitusjärgus elamu olemasoluga ning annab võimaluse püstitada lisaks abihoonet.

Reljeefierinevustega kruntidel on lubatud reljeefist tulenevad mitme tasapinnaga elamud.

Detailplaneering annab võimaluse rajada igale krundile 1 põhihoone ja 1 abihoone. Põhihoone peab paiknema krundi tänavapoolsel küljel.

Abihooneid ei ole lubatud ehitada põhihoone tänavapoolsest fassaadist ette poole.



## Arhitektuurinõuded

Tabel 2

Pos nr	Pos 2,3,4,5 ja Pos 8
Lubatud korruselisus	Elamul kuni 2 korrust Abihoonel kuni 1 korrus
Katusekalde vahemik	15-45 kraadi
Katuse tüüp	Viilkatus ja põhimahu katuseharja suund paralleelne teega (abihoonel lubatud ka lamekatused)
Katusekatte materjal	Katuseplekk, rullmaterjalid vms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata.
Piirdeaed	Kõrgus kuni 1,5 m, soovitavalt kombineeritult haljastusega
Üldnõuded	Tänavala ulatuses jälgida projekteerimisel, et hooned oleks sarnase arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde, hoone kõrgusega ja suunatud esifassaadiga tänava poole.

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonetele päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikaid). Päikesepaneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed peavad olema varjestatud ning vastama kehtivatele müranormidele.

Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud

#### 4.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Rukki-Pöksi teelt.

Parkimine lahendatakse kruntidel, hoonete vahele suurte parkimisalade paigutamist tuleb ehitusprojekti koostamisel vältida. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnaänavad“.

Parkimiskohad võivad asuda garaažides, varjualuste all või avatuna krundil.

Kruntidele juurdepääsude asukohti tänavalt on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele kontseptsioonile. Tänavalt krundile juurdepääsu laius ei tohi ületada 4m. Mitme juurdepääsu rajamine elamukrundile ei ole lubatud.

Parkimiskohtade täpne paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

Sõidusuunad, orienteeruvad juurdepääsud planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## **4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Detailplaneeringu alal säilitatakse võimalikult suures ulatuses väärtuslik kõrghaljastus.

Likvideeritakse uushoonestuse alla jääv kõrghaljastus (sh võsa). Uute puude istutamisel on soovitatav istutada need gruppidega.

Detailplaneeringu alusel on kavandatud eraldi looduslikud haljasala maad, mille looduslik ilmse säilib ja mida ei hoonestata. Nimetatud maaüksused jäävad eraomandisse ja nende kasutamiseks tuleb kokku leppida maa omanikuga.

Pos 2-5 kruntidel on soovitatav maapinna tõstmine ca 0,5m et oleks võimalik paremini kanalisatsiooni pumplasse juhtida. Maapinna kõrguse muutmine tuleb lahendada ehitusprojekti käsitlevale vertikaalplaneerimisele.

Krundid tuleb pärast ehitustegevuse lõppu terviklikult haljastada. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel. Planeeringuala looduslikult kaunist keskkonda arvestades on peamine eesmärk kruntide hoonestamisel tuua esile olemasolevat kõrghaljastust.

Piirdeaedade kavandamisel elamukruntidele tuleb need rajada tänavale mitteavanevatena, st keelatud on avalikel teedel jalgsi ja sõidukitega liiklejate takistamine. Eelistada tuleb lükand või sissepoole avanevaid väravaid. Soovitatavalt sobitada piirdeaiad kokku hoonete arhitektuuriga sh peab piirdeaed olema avaustega või läbipaistev ning sobituma kokku naabruses olevate piiretega. Soovitatav kasutada võrkaeda koos hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja

jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel. Jäätmekonteinerid lahendatakse hoonesisiselt või eraldi jäätmemajaga, lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud (tagatud peavad olema jäätmeauto pöörderaadiused).

#### **4.9 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal, kui 8m.

Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

##### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-23-00112 lahendatakse planeeringuala elamukruntide veevarustuse AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustiku baasil liitumisega.

Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud iga kinnistu piirile ning avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri on ette nähtud maakraan. Veetorustik detailplaneeringualas on planeeritud ringvõrguna. Sh on detailplaneeringuga kavandatud vee- ja kanalisatsioonitorustike edasi kulgemine Pos 8 krundi liitumispunktist planeeringualast lõunasse jäävatele aladele.

Planeeritavate kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevõrk isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni.

Igale planeeritud kinnistule nähakse ette eraldi isevoolne reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud iga moodustava kinnistu piirile.

Kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeringuga moodustatavatelt kinnistutelt reovett isevoolselt ära juhtida, siis tuleb reovee ärajuhtimiseks projekteerida kinnistutele eraldi reoveekanaliseerimispumplad (hakkavad kuuluma kinnistu omanikele).

Arvestades planeeringuala reljeefi suurt kõikumist, lahendatakse planeeringuala elamukruntide kanalisatsioon detailsemalt läbi projekteerimisel.

Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele tuleb seada isikliku kasutusõigus AS Emajõe Veevärk kasuks.

### **Sademevesi**

Elamukruntide sademevesi on kavandatud immutada kruntidel. Soovitav on ka sademevett koguda ja kasutada vett näiteks kastmiseks põuasel perioodi. Lubatud on rajada kruntidele veesilmasid.

Rukki-Pöksi teelt kogunev sademevesi on kavandatud suunata sademevee immutusnõvasse, sarnaselt olemasolevate lahendustega tänaval.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Detailplaneeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 455999.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on kavandatud Positsioonide 2,3,4 ja 5 elektritoide näha ette Käärdi:(Elva) alajaamast. Positsiooni 8 elektritoide on kavandatud olemasolevast liitumiskilbist LK183417.

Nimetatud olemasolevatest alajaamast nähakse ette uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele soovitatavalt mitme kohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaabliga.

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

### **Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamiseks näeb detailplaneering ette, et planeeringuala hoonete kütte lahendatakse lokaalküttena. Keelatud on kivisöega, kütteõlidega jt õhku saastavate ainetele küttesüsteemid.

Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- õhksoojus, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneelid jms. Lubatud on maaküte kõigil planeeritud elamukruntidel. Maakütte horisontaalse kontuurina rajamise korral tuleb silmas pidada planeeringualal paiknevate okaspuude säilitamise vajadust ning mitte kavandada maakütet okaspuude juurestiku lähedusse.

### **Sidevarustus**

Lahendatakse mobiilsena, kuna AS Telia andmetel puudub hetkel liitumisvõimalus. Võimaluse tekkimisel lahendatakse sideühendus vastavate projektidega.

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringualale lähim olemasolev tuletõrje hüdrant nr 1402 asub Männiku tänaval ca 350m kaugusel planeeringualast.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on kavandatud uus hüdrant planeeringuala juurde. Vastavalt vee ettevõtja tehnilistele tingimustele on ühisveevärgi torustiku tuletõrjehüdrantidest võimalik saada tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul.

## **4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänavatel.

Elamute projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku pinnase kõrge radoonisisaldusega, st vajadusel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid vastavalt standardile (EVS 840:2003 Radooniohutu hoone projekteerimine).

#### 4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

##### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

##### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2 m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele avalike tänavate maadel asuvate ja juurde kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusi kantud.

Isiklike kasutusõiguste või servituutide alad ja ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnorajatiste täpne asukoht ja lahendus.

#### Servituutide seadmine

Sisu	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Juurdepääsu servituut	Pos 1	Rukki 10 Rukki 14a Pos 6
Juurdepääsu servituut	Pos 8	Pos 9

#### 4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

\* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

\* hoida maa-ala korras;

\* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

#### **4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.kitsendused.maaamet.ee](http://www.kitsendused.maaamet.ee)) asuvad planeeringualal elektri maakaablitest tingitud kitsendused. Kitsendused ei takista detailplaneeringu elluviimist.

#### **4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

#### **4.16. Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud.

**Majanduslikud mõjud** on positiivsed, võimaldades luua uusi elamuid väljakujunevas ja kõrgelt hinnatud elamupiirkonnas.

Johtuvalt eelnevast lõigust ning detailplaneeringuga kavandatavat arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks,

teadaolevalt takistavaks teguriks, sh nende hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head.

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva asustuse kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad senist osaliselt hoonestamata maa-ala ilmekamaks ja head asukohta arvestades loomulikuks asustuse jätkuks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **Sotsiaalsed mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju seisneb selles, et uued elanikud värskendavad kogukonna tunnet.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, vähesel määral suureneb müratase ning liiklussageduse. Kuid ehitustegevuse puhul on tegemist ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks



pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.

Arvestades, et suur osa tänasest Kiigemäe kinnistut jäetakse endiselt hoonestamata ja kaetuks kõrghaljastusega, siis ei ole otseselt looduskeskkonnale avalduvaid negatiivseid mõjusid. Maa-ala puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Planeeringuala kasutamisel planeeringuga kavandatud viisil ei esine looduskeskkonnale märkimisväärseid negatiivseid mõjusid.

Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

12.01.2023 on sõlmitud leping nr 13-16/4 Kiigemäe kinnistu detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks kinnistu omanikele.

Detailplaneeringu elluviimise tegevused ja nende järjekord on järgmine:

- 1) moodustatakse detailplaneeringule vastavad krundid;
- 2) koostatakse tehnoõrkude ja juurdepääsude rajamise projektid, taotletakse vajalikud ehitusload, sõlmitakse tehnoõrkude rajamiseks isikliku kasutusõiguse või servituudilepingud;
- 3) rajatakse detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgud ja juurdepääsuteed kruntideni, tegevus loetakse lõppenuks valminud taristule kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamisega;
- 4) taotletakse hoonetele ehitusload ja ehitatakse hooned;
- 5) taotletakse hoonetele kasutusload.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee (sh

elamukruntidele juurdepääsude) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendused esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

Enne hoonete ehituslubade väljastamist sõlmitakse tehnovõrkude valdajatega isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud (kui need on vajalikud).

Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud tehniline infrastruktuur (juurdepääsud kruntidele, liitumispunktideni hooneid teenindavad tehnovõrgud ja – rajatised).

Pos 1 transpordimaa ning Pos 6,7,9 sihtotstarbeta maad, mis jäävad jätkuvalt kasutusele haljasaladena, jäävad eraomandisse.

## 5. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Emajõe Veevärk	08.02.2024	R.Ränkel	Lisade kaustas	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk. Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat
OÜ Elektrilevi	01.02.2024	Y.Kolnes	Lisade kaustas	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
Lõuna-Eesti Päästkeskus				