



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-02-25

TARTU MAAKOND, ELVA VALD

ELVA LINNAS LOHU TN 6, 6A JA 6B KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Elva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

OÜ Olgo

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	5
5.2. Juurdepääsud ja teed	5
5.3. Haljastus ja maastik.....	5
5.4. Tehnovõrgud.....	5
5.5. Kitsendused.....	6
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
8. Planeeringu lahendus.....	8
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
8.2. Krundi ehitusõigus.....	8
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
8.8. Ehitistevahelised kujad	11
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine	12
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	17
8.12. Servituutide vajaduse määramine	18
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks	19
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	21
 JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	22
2. Olemasolev olukord.....	23
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
4. Planeeringu põhijoonis.....	25
5. Tehnovõrkude joonis.....	26

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 28. jaanuari 2025.a korraldus nr 48 Elva linnas Lohu tn 6, 6a ja 6b kinnistute detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Elva Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Olgo.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on Lohu 6, Lohu 6a ja Lohu 6b kinnistutest moodustada kaks elamukrunti ning kaaluda moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramist kortermajade püstitamiseks. Ühele moodustatavatest kruntidest jääb olemasolev hotell, mis ehitatakse ümber korterelamuks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 2441 m².

Alal kehtib Elva Linnavolikogu 02.11.2009 otsusega nr 83 kehtestatud Lohu tn 6 kinnistu ja kinnistutega piirneva ala detailplaneering. Detailplaneeringuga määrati planeeritava ala sihtotstarbeks ärimaa. Lohu 6 kinnistul asuv pooleliolev hoone võimaldati kasutusele võtta majutushoonena. Täiendavalt nähti ette kahe ärihoone püstitamine. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud. Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva detailplaneeringu muutmiseks.

Alal kehtib Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Kulbilohu asumis, üldplaneeringuga on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud segahoonestuse maa-ala. Segahoonestuse maa-ala on elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muu suuremasse keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarbe

määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks ja erinevateks hoone kasutamise otstarveteks. Algatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Lohu tn 6**;
- katastriüksuse tunnus- 17003:001:0009;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 1173 m²

- nimi- **Lohu tn 6a**;
- katastriüksuse tunnus- 17003:001:0047;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 562 m²

- nimi- **Lohu tn 6b**;
- katastriüksuse tunnus- 17003:001:0049;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 706 m².

4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 on kehtestatud 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“;
- Elva Linnavolikogu 02.11.2009 otsusega nr 83 kehtestatud Lohu 6 kinnistu ja kinnistuga piirneva ala detailplaneering;
- KG-Büroo OÜ poolt 29.09.2024.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 1295-24GEO.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas ja hõlmab Lohu tn 6, Lohu tn 6a ja Lohu tn 6b kinnistuid. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Lohu tn 6, 6a ja 6b maaüksuste maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Lohu tn 6 maaüksusel asub olemasolev 3 korruseline hotell (ehr kood: 120252174). Lohu tn 6a ja Lohu tn 6b krundid on hoonestamata.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Planeeringualale on olemasolevad juurdepääsud ala kirdeosas Konguta teelt ja edelaosas Lohu tänavalt.

Konguta tee on kahe-suunalise liiklusega kõrvaltänav, mille kruusakattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 3,3 kuni 3,8 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 9,4 kuni 10,6 meetrit.

Lohu tänav on kahe-suunalise liiklusega kõrvaltänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 4,7 kuni 6,5 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 9,8 kuni 10,4 meetrit.

Planeeringuala loodeosas asub asfaltkattega juurdepääsutee ja parkimisala ning kaguosas asub kruusakattega parkimisala.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala idapoolses keskosas, lõuna- ning loodeosas kasvavad kuused ja männid ning elupuuhekid.

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 67.10 (põhjaservas) kuni 58.24 (lõunaosas) meetrit.

Planeeringuala jääb Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel kaitstud põhjaveega alale. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Lohu tn 6 krundil asuval hoonel on olemasolev vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustuse ühendus.

Läbi Lohu tn 6b krundi lõunaserva kulgeb olemasolev veetoru ning läbi krundi põhjaserva kulgeb olemasolev madalpinge elektrikaabel ja -õhuliin.

5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub ühisveevärgi kaitsevöönd, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 meetrit.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Elva vald on Tartumaa edelaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Elva linn, Puhja alevik, Rõngu alevik ja Käärdi alevik. Planeeringuala paikneb Elva linna loodepoolses põhjaosas, Kulbilohu asumis.

Lähim bussipeatus (Arbimäe) asub planeeringualast lõunasuunas ca 530 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub planeeringualast ca 700 meetri kaugusel. Elva Lasteaed Õnneseen jääb planeeringualast ca 1,4 kilomeetri kaugusele ning Elva Gümnaasium jääb planeeringualast ca 1,9 kilomeetri kaugusele.

Planeeringuala piirneb kirdest Lohu tn 8 maaüksusega idast Lohu tänav T2 maaüksusega, kagust Lohu tänav T1 maaüksusega, edelast Lohu tn 4 maaüksusega ja loodest Konguta tee maaüksusega.

Planeeringuala ümbritsevad üksikelamu maa krundid. Kaugemal põhja-, ida-, lääne- ja loodesuunas asuvad maatulundusmaad, kaugemal kirdesuunas asub üldkasutatava maa maaüksus ning kaugemal kagusuunas asuvad tootmismaa krundid ja üldkasutatav maa.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Üksikelamumaa krundid jäävad vahemikku 596 - 5359 m². Maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 2760 - 330024 m². Tootmismaa sihtotstarbega krundid jäävad vahemikku 1816 – 8269 m² ning üldkasutatava maa maaüksused on suurustega 1861 ja 3759 m².

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelamud on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega elamud, kuid esineb ka kahekordseid madalakaldelise viilkatusega hooneid. Abihooned piirkonnas on ühe- või 1+katusekorrusega ning kald- või viilkatusega.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist, krohvi ja telliskivi. Olemasolevate elamute katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit, esineb ka bituumensindlit.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringu eesmärk on Lohu 6, Lohu 6a ja Lohu 6b kinnistutest moodustada kaks elamukrunti ning kaaluda moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramist kortermajade püstitamiseks. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Elva valla üldplaneeringuga. Planeeritav ala asub Kulbilohu asumis, üldplaneeringuga on planeeritava alajuhtotstarbeks määratud segahoonestuse maa-ala. Segahoonestuse maa-ala on elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba ajaveetmise ning muu suuremasse keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks ja erinevateks hoone kasutamise otstarveteks.

Detailplaneeringu ala jääb Tartu maakonnaplaneering 2030+ järgi tiheasumi laienemisalale. Tiheasum tähendab eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks mõistliku ulatusega maa-ala koos tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhineva ruumikorraldusega.

Asustuse arendamisel jälgitakse olemasolevat asustusstruktuuri ja eelistatakse asustuse tihendamist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et arendamine soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse linna- ja elukeskkonna säilimist, kuid ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil. Selle saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, tõsta kompaktsust ja leida uus rakendus kasutusest välja langenud aladele.

Seega kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt valla arengut.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa linna elanike arvu kasvule. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, piirnedes Lohu tänava ja Konguta teega.

Planeeritud krundid sobituvad olemasoleva krundistruktuuriga. Hoonemahtude määramisel on lähtutud inimõõtmelistest mastaapidest ja hea avaliku ruumi kujundamise põhimõtetest ning säilitatakse Elva linnale omane aedlinlik miljö. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Planeeringu lahendus tõstab piirkonna kompaktsust, säilitades seejuures piirkonnale omase ruumikvaliteedi. Planeeringuga on ette nähtud korterelamutele kaasaegsed ja aedlinnale sobilikud hoovialad, kuhu kavandatakse vaba aja veetmise võimalusi (istumiskoht, laste mänguväljak jms). Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi, arvestatud on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga planeeritakse ümberkruntimise teel Lohu 6, Lohu 6a ja Lohu 6b kinnistutest moodustada kaks korterelamu maa krunti suurustega 1240 m² ja 1201 m². Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 lk 8 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu- eelne maaksustus</i>	<i>Planeeringu-järgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>
POS 1/ Lohu tn 6a	Lohu 6 Ä 100%;	E 100% (EK 100%)	Kokku 2441 m ² (Lohu 6 1173 m ² , Lohu 6a 562 m ² , Lohu 6b 706 m ²)	1240 m ²	-
POS 2/ Lohu tn 6	Lohu 6a Ä 100%; Lohu 6b Ä 100%	E 100% (EK 100%)		1201 m ²	-

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 ja POS 2 on lubatud 1 hoone ehk korterelamu. POS 1 krundil olev olemasolev hotell ehitatakse ümber korterelamuks.

Maa-alusele korrusele on lubatud rajada parkla, varjend ja hoiuruumid (jalgratastele, laste vankritele jms).

Abihoone lubatud ei ole, v.a jäätmemaja (kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune).

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1 ja POS 2 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11220 kolme või enama korteriga elamu.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Korterelamute lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja linnaruumi rikastav. Hoonemahtude projekteerimisel lähtuda inimhõõtmelistest mastaapidest, et säilitada Elva linnale omane aedlinnalik miljö.
- Hoonete värvilahenduses arvestada väljakujunenud miljöga ja eelistada traditsioonilisi värvilahendusi. Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.
- Soovitav on kavandada korteritele rõdud ja terrassid, et luua korteritele aedlinlikku lisaväärtust.
- **Korterelamute fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud ja esifassaadid peavad olema liigendatud.**
- Elanike jalgrataste, lastekäruude, kelkude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesisestelt korterelamu mahus.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- **Hoone eskiislahendus kooskõlastada Elva vallaarhitektiga.**

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel POS 1 ja POS 2 kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Hoonete põhimahu katusehari peab paiknema piirneva tänavaga paralleelselt või risti.
<i>Katuse tüüp</i>	Kaldkatus, viilkatus, lisamahul ka lamekatus.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid jm kvaliteetne materjal.
<i>Katusekatte värvid</i>	Must, tumehall, pruun ja roheline.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, klaas, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne materjal.
<i>±0,00 sidumine</i>	Lahendatakse projekteerimise käigus.

8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ehk korterelamuid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealse rajatise ehitamine (nt jäätmemaja). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.8.

Hoonete mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse peavad mahtuma ka terrassid ja rõdud.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*. Krundile POS 1 säilib olemasoleva mahasõidu asukoht Konguta teelt. Krundile POS 2 on planeeritud juurdepääs Lohu tänavalt, mahasõidu asukohta on lubatud täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud korterelamute illustreeriv võimalik parkimis- ja kõnnitee lahendus. Kogu hoonet teenindav parkimine (sh külaliste parkimine) tuleb lahendada oma krundil. Korterite kohta tuleb tagada vähemalt 1 parkimiskoht. Lisaks näha ette krundil parkimiskohad külaliste tarbeks. Parkimisalade planeerimisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest. Krundil tuleb parkimisalad katta kõvakattega (asfalt, betoonist tänavakivi k.a. murukivi, soovitatav on kombineerida erinevaid materjale). Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Elanike jalgrataste, lastekäruude, kelkude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesisestelt korterelamu mahus.

Parkimisalade edasisel projekteerimisel arvestada sh Ehitusseadustiku §65¹ lg 4-ga, mis reguleerib elektriauto laadimistaristut.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on toodud tabel, mis annab ülevaate krundi pindade kasutamise osakaalust ja bilansist.

Krundil POS 1 ja POS 2 tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.

- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega. Korterelamute hooviala lahendus peab olema kaasaegne ja aedlinnale sobilik.
- Krundile POS 2 on planeeritud kaks vaba aja veetmise ala, mis paiknevad maapinna reljeefi tõttu erinevatel tasanditel. Istumisala on planeeritud POS 1 krundiga ühiskasutatavana (istumiskoht, laste mänguväljak jms). **Planeeringujärgselt tuleb koostada POS 2 krundile terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.**
- **Krundil on soovitatav säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus**, lubatud on likvideerida otseselt vertikaalplaneerimisele, juurdepääsuteele, parkimisalale, hoone ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei või olla suurem, kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala.** Krundi haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 15% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Joonistel esitatud planeeritud kõrghaljastuse asukohad on orienteeruvad, mida täpsustatakse projekteerimisel.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundile piirde rajamine ei ole lubatud, v.a hekk.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on muutlik, mistõttu on vajalik koostada edasise projekteerimise käigus kogu alale terviklik vertikaalplaneerimise lahendus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Planeeringuala reljeefi tõttu on oluline tagada ehituslike võtetega maapinna erosioonikindlus.

8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud.**

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 10.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00157.

Lohu tn 6 krundil on hetkel olemas veevarustuse liitumispunkt kinnistu piiril Konguta tee poolsel küljel. Veetoru läbimõõt De63 mm. Planeeritava POS 1 krundi hoone veevarustus on lahendatud olemasoleva Lohu tn 6 kinnistu veevarustuse liitumispunkti baasil. Vajadusel on lubatud kinnistusesse veetoru asendamine uuega.

POS 2 krundi hoone veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust Lohu tänaval kuni planeeritava hooneni uus veetorustik. POS 2 kinnistule on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt Lohu tänava poolt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kinnistu piirist kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri näha ette maakraan.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine planeeringualal kokku on 7,2 m³/d.

Lohu tn 6b kinnistut läbib ühisveevärgi veetoru De90 mm, mis on vajalik Lohu tänaval ja Konguta teel paiknevate tuletõrjehüdrantide veesurve tagamiseks. Planeeringuga on veetorule ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Konguta ja Metsalaane teede ristmikul paiknev olemasolev tuletõrjehüdrant nr 2805 (10 l/s), lisaks paikneb Konguta tee ääres planeeringualast ca 140 m kaugusel teine olemasolev tuletõrjehüdrant nr 2804 (10 l/s). Planeeringuala idapiiri ääres asub tuletõrjehüdrant nr 283 (10 l/s).

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 10.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00157.

Lohu tn 6 kinnistul on hetkel olemas kanalisatsiooni liitumispunkt kinnistu piiril Lohu tänava poolsel küljel. Isevoolse kanalisatsioonitoru läbimõõt De160 mm. Planeeritava kinnistu POS 1 hoone reovee ärajuhtimiseks on vajalik kanalisatsioonitoru asukohta muuta, kuna olemasolev kanalisatsioonitoru jääb POS2 krundile planeeritud korterelamu alla. POS 1 kinnistu tarbeks

on planeeritud Lohu tänavale uus reoveekanaliseerimisliitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. **POS 2 kinnistule planeeritud reoveekanaliseerimisliitumise kohta on ette nähtud servituudi seadmine POS 1 kinnistu kasuks.**

POS 2 krundi hoone reovee ärajuhtimiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühiskanaliseerimisliitumiskohast Lohu tänaval kuni planeeritava hooneni uus iseveoline reoveekanaliseerimisliitumiskohast. POS 2 krundile on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimisliitumispunkt Lohu tänavalt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu veetarbimine on planeeritaval alal kokku 7,2 m³/d.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisliitumiskohast on keelatud.

Kuna läheduses ühissademeveetoru ei ole, siis tuleb kruntide POS 1 ja POS 2 sademevesi immutada krundisiselt.

Sademevee immutamiseks kruntidel kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Kruntidel kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid (parkimisala nt murukivist), kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi. Kümne ja enamakohalise parkla puhul on tuleb kinnistule paigaldada õlipüüdur. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks. Õlipüüdur tuleb nõuetekohaselt paigaldada ja hooldada, regulaarselt puhastamata õlipüüdurid võivad aja jooksul kujuneda ise keskkonnale reostusallikaks (parklast õlipüüdurisse juhitud vihmavesi hakkab sinna kogunenud õli välja pesema).

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Krundi täpne vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine naabermaaüksustele. Vt ka seletuskiri pkt 8.7.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 10.02.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 489995.

Pos 1 krundil säilib krundi läänenurgas olev liitumiskilp ja liitumisühendus. Vajadusel on lubatud kinnistusesse madalpinge elektrikaabli asendamine uuega.

Krundile POS 2 elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Konguta teel ja Lohu tänaval on tänavavalgustus, mille lahendust ei muudeta. Kruntidesisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt. Kruntide POS 1 ja POS 2 hoonete täpne soojavarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Küttelahenduse valikul on soovituslik kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Võimalikud lisakütteallikad on soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), elektri-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). Tänavapoolsele fassaadile paigaldatavad tehnoseadmed peavad olema paigaldatud **varjestatult**. Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel on soovituslik arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), järgida Veeseaduse ja selle alamaid õigusakte, kus on reguleeritud soojuspuuraukude rajamine. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 10.02.2025 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39452074.

POS 1 krundil säilib olemasolev sideühendus krundi läänenurgast. Vajadusel on lubatud kinnistusesise sidekaabli asendamine uuega.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks krundile POS 2 on planeeritud sidekanalisatsiooni (100 mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) põhitrass alates sidekaevust 264 (vt skeem 1).



Skeem 1. Sidekaevu 264 asukoht Vellavere tee ja Lohu tänava ristmikul

Hoonele ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50 mm/ 100 mm UPOTEL PVC/ mikrotooru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 126 (vt skeem 2), kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Optika paigaldamine rääkida läbi Korrusmajad@telia.ee.



Skeem 2. Sidekaevu 126 asukoht Tartu mnt 27e kinnistust üle tee

8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal jäätmemaja, prügikonteinerite varjualuse, variseinaga või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasel. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise

meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoone projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Sademevee käitlemisel tuleb juhinduda eeskätt Veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest ning järgida üldprintsipi, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele (sh naaberkinnistutele) ega veekeskkonna seisundile. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Ehitustööde käigus järele jäävat mittesobivat mineraalpinnast tuleb kasutada elamukruntide maa-alade planeerimisel või muudel objektidel väljaspool planeeringuala.

Ehitustööde läbiviimisel tuleb avariilukordade tekkimise minimeerimiseks kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid. Pinnase ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.

Kuna tegemist on tiheasustusalaga, siis on mõistlik hilisõhtusel ja öisel ajal tööde tegemist vältida, minimeerimaks võimalikku müra- ja vibratsiooni teket. Kindlasti tuleb töödeks kasutada tehniliselt töökorras tehnikat, mis vähendab õhusaaste teket ja asjatut müra teket ja levikut ning rakendada parimaid teadaolevaid töövõtteid. Ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal tuleb pinnast niisutada ja vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid.

Juhul, kui ehitustöödega peaks kaasnema vibratsiooni tekitamine, siis tuleb kinni pidada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Ehitusjäätmel tuleb käidelda jäätmeseaduses ja Elva Vallavolikogu 24.04.2023 vastu võetud määruses nr 28 „Elva valla jäätmehoolduseeskiri“ ettenähtud korras.

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel antakse vähe kasutust leidvale alale uus funktsioon. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse linna kompaktsust, uusehitised, kaasaegsed hoovialad ja haljastus muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Ala arendamine väärtustades aedlinlikku lisaväärtusi muudab piirkonna atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses 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

Kaasaegse arhitektuuriga hoonestus ja uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on ala arendamine ja piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on 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. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. 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. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituudi seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

Krundile POS 2 on planeeritud ühiskasutatavale ajaveetmiskohale juurdepääsuks servituudiala POS 1 krundi kasuks, vt täpsemalt joonis nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tehnovõrkude servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*. Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised tehnovõrkudega seotud servituudid:

- Kruntidel POS 1 ja POS 2 paiknevale olemasolevale veetorule veejuhtimisservituut tehnovõrguvaldaja kasuks.
- POS 2 krundile planeeritud reoveekanaliseerimise veetorule veejuhtimisservituut POS 1 krundi kasuks.
- Üle kruntide POS 1 ja POS 2 kirdeosa kulgevatele madalpinge õhuliini ja madalpinge elektrikaablile tehnovõrgu talumise servituut tehnovõrguvaldaja kasuks;

8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine ja servituudi/IKÕ seadmine;
 - hoonete ja rajatiste (sh vabaajaveetmise kohad, tehniline infrastruktuur, mahasõidud koos parkimisaladega, haljastus) projekteerimine ning vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine hoonetele ja rajatistele;
 - rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.
- **Kruntide POS 1 ja POS 2 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks** on katastriüksuste moodustamine, servituutide seadmine, planeeritud tehnovõrkude -ja rajatiste väljaehitamine tänaval kuni liitumispunktideni. Tänaval paiknevate tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Elva Vallavalitsus ei võta endale mingeid kohustusi seoses kruntidele POS 1 ja POS 2 tehnovõrkude ja kruntidele juurdepääsude rajamisega.
 - Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesega parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. **Enne hoonete ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada Elva vallavalitsusele kooskõlastamiseks.**
 - Liitumispunktist ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppele tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
 - Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
 - **Enne ei väljastata hoonete kasutusluba** kui on välja ehitatud krundisisesed tehnovõrgud, teed ja parkimisalad, koosveetmiskohad (lastemänguväljak, istumiskoht

vms) juurde kuuluva inventari (pingid, jalgteed, prügikastid, välisvalgustus jms) ja haljastusega. POS 1 krundi korterelamu kasutusloa väljastamise eelduseks on POS 2 krundile ühiskasutatava ajaveetmiskoha (sh juurde kuuluva inventari ja haljastusega) väljaehitamine.

- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: