



## **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-15-25

TARTU MAAKOND, ELVA VALD

# **ELVA LINNAS NÕLVAKU TN 3A KINNISTU DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Elva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Vladislav Mihnovits

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

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.....               | 3  |
| 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....                                   | 4  |
| 5.1. Planeeringuala maakasutus.....                                          | 4  |
| 5.2 Juurdepääsud ja teed .....                                               | 4  |
| 5.3 Haljastus ja maastik.....                                                | 4  |
| 5.4 Tehnovõrgud.....                                                         | 5  |
| 5.5 Kitsendused.....                                                         | 5  |
| 6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....                  | 5  |
| 7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....                     | 6  |
| 8. Planeeringu lahendus.....                                                 | 6  |
| 8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....                         | 6  |
| 8.2. Krundi ehitusõigus.....                                                 | 7  |
| 8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....                                     | 7  |
| 8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....                                | 8  |
| 8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....                       | 9  |
| 8.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.....                             | 9  |
| 8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....                                   | 9  |
| 8.8. Ehitistevahelised kujad.....                                            | 10 |
| 8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....                               | 10 |
| 8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....                                      | 11 |
| 8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....                           | 12 |
| 8.12. Servituutide vajaduse määramine .....                                  | 13 |
| 8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....      | 13 |
| 8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ..... | 13 |
| 8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks .....                             | 14 |
| 9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....                                 | 15 |
| JOONISED                                                                     |    |
| 1. Situatsiooniskeem.....                                                    | 16 |
| 2. Olemasolev olukord.....                                                   | 17 |
| 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....                                 | 18 |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....                                       | 19 |
| 5. Illustratiivne vaade.....                                                 | 20 |

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 12. jaanuari 2026. a. korraldus nr 21 Elva linnas Nõlvaku 3a kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta. Planeeringu koostamise korraldajaks on Elva Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on kinnistu omanik V.M.

### 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).

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on selgitada Nõlvaku 3a krundil kehtiva detailplaneeringu muutmise võimalikkus, et suurendada määratud hoonestusala ja hoonete ehitisealust pinda. Määrata krundile ehitusõigus olemasoleva üksikelamu laiendamiseks ja abihoone püstitamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Elva linnas Nõlvaku 3 kinnistu detailplaneeringut Nõlvaku 3a krundi osas.

Planeeringuala suurus on 2035 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Nõlvaku 3a;
- katastriüksuse tunnus- 17002:005:0044;
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 2035 m<sup>2</sup>.

### 4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- Elva valla arengukava;

- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 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 30.05.2005 otsusega nr 17 kehtestatud “Elva linnas Nõlvaku 3 asuva kinnistu detailplaneering”, Artes Terrae OÜ töö nr 56DP04.

## 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas ja hõlmab Nõlvaku 3a kinnistut. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

### 5.1. Planeeringuala maakasutus

Nõlvaku 3a maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Nõlvaku 3a kinnistu on hoonestatud ühekorruselise üksikelamuga (ehr kood: 121318962), mille hoone ehitisealune pind on 196,7 m<sup>2</sup> ja kõrgus 6,4 m.

### 5.2 Juurdepääsud ja teed

Nõlvaku 3a kinnistule on olemasolevad juurdepääsud Väike-Nõlvaku ja Nõlvaku tänavatelt. Nõlvaku tänav on kahesuunalise liiklusega jaotustänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 5,8 kuni 6 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 9,9 kuni 13,6 meetrit.

Väike-Nõlvaku tänav on kahesuunalise liiklusega kõrvaltänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 4,4 kuni 4,9 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutuses oleva tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 9,6 kuni 10,3 meetrit.

### 5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringualal kasvavad üksikud lehtpuud- lääne poolses küljes on kaks lehtpuud ning maja sissekäigu ees on üks istutatud lehtpuu. Väike-Nõlvaku tänav lõunapoolsel küljel kasvab lehtpuude puuderivi. Ida poolsel küljel, krundis sees on üks lehtpuu ja okaspuu.

Nõlvaku tn 3a kinnistu on suhteliselt tasane, reljeef langeb vähesel määral kagust loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 67.42 (loodeosas) kuni 68.11 (kaguosas) 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

Nõlvaku 3a kinnistul on olemasolev vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustuse ühendus ja maaküte.

Nõlvaku ja Väike-Nõlvaku tänaval on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ja sidekaablid. Väike-Nõlvaku tänaval on madalpinge elektrikaabel ja Nõlvaku tänaval madalpinge elektriõhuliin.

#### 5.5 Kitsendused

Planeeringualal kitsendused puuduvad.

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 põhjapoolses keskosas, Arbimäe asumis.

Lähim bussipeatus Arbimäe, asub planeeringualast loodesuunas ca 660 meetri kaugusel. Lähim kauplus, Arbimäe kauplus, asub planeeringualast ca 400 meetri kaugusel. Elva lasteaed Õnneseen jääb planeeringualast ca 500 meetri kaugusele ning Elva Gümnaasium jalgsi liikudes ca 1,3 km ja autoga 1,5 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjast Väike-Nõlvaku tänav maaüksusega, läänest ja edelast Nõlvaku tänav T2 maaüksusega, idast Väike-Nõlvaku tn 3 maaüksusega, lõunast Nõlvaku tn 3 maaüksusega.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt üksikelamumaa krundid. Alast kagu ja lääne suunas paiknevad üldkasutatav maa kinnistud. Planeeringuala piirneb põhjast, läänest ja edelast transpordimaadega. Veidi kaugemal lääne ja loode suunas asuvad äri- ja tootmismaa kinnistud. Kaugemale põhja suunda jääb riigikaitsemaa kinnistu, kus asub Elva Päästekomando.

Kinnistute suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Üksikelamutega hoonestatud elamumaa krundid jäävad vahemikku 1101 - 1517 m<sup>2</sup>. Korterelamutega hoonestatud krundid jäävad vahemikku 1762 - 2187 m<sup>2</sup>. Üldkasutatava maa maaüksused jäävad vahemikku 997 - 4125 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelamud on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega suhteliselt ühesuguse arhitektuurse välisilmega elamud, esineb ka üksikuid kahekordseid madalama kaldelise katusega elamuid. Abihooned piirkonnas on ühe- või kahekorruselised viil- või kaldkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud valdavalt krohvi, puitlaudist ja (silikaat)tellist. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk, bituumenmaterjal ja eterniit.

Kontaktvööndis asuvad korterelamud on 2-korruselised madala viilkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud krohvi, katusematerjaliks on bituumenmaterjal.

## **7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Planeeritud tegevus sobitub kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Planeeringuala paikneb Elva linna põhjapoolses keskosas, Arbimäe asumis. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Elva linnas Nõlvaku 3 asuva kinnistu detailplaneeringut (Artes Terrae OÜ töö nr 56DP04) Nõlvaku 3a krundi osas. Detailplaneeringuga jagati Nõlvaku 3 kinnistu kruntideks ning moodustatud Nõlvaku 3a elamumaa krundile määrati järgmine ehitusõigus: lubatud püstitada 2 hoonet ehitisealuse pindalaga kokku kuni 200 m<sup>2</sup>, põhihoone maksimaalne korruselisus 2 ja maksimaalne kõrgus 8 m. Lisaks põhihoonele on lubatud ehitada üks abihoone, ehitisealuse pindalaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja suurima kõrgusega 3 m. Ehitisregistri andmetel on kinnistul ühekorruselise üksikelamu ehitisealuse pindalaga 196,7 m<sup>2</sup>, hoone kõrgus on 6,4 m.

Huvitatud isik soovib suurendada hoonestusala, laiendada olemasolevat hoonet, suurendada hoonete ehitisealust pindala ja määrata ehitusõigus ühe abihoone püstitamiseks.

Üldplaneeringuga on lubatud täisehitusprotsent kuni 35% krundi pindalast, mistõttu hoonestusala ja täisehitusprotsendi suurendamine ei ole vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega. Arvestades olemasoleva krundi suurust (2035 m<sup>2</sup>) on hetkel kehtiva detailplaneeringu alusel lubatud ehitisealune pindala 200 m<sup>2</sup> ebaproportsionaalselt väike (täisehitusprotsent 9,8%). Planeeringuga suurendatakse lubatud ehitisealust pinda 200 m<sup>2</sup> (täisehitusprotsent 19,7%).

Planeeritud laiendatav põhihoone maht ja abihoone sobituvad mahuliselt väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadi. Planeeringutud tegevus säilitab piirkonnale omase ruumikvaliteedi. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## **8. Planeeringu lahendus**

### **8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

## 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. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

**Nõlvaku tn 3a krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone.** Keldrikorruse rajamine ei ole lubatud.

**Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud krundile ehitada üks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust abihoonet** (nt grillmaja, kasvuhoone jms).

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

Nõlvaku tn 3a krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

## 8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava hoone või -laienduse lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Krundile ehitatavad hooned ja rajatised peavad moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi. Krundile projekteeritavate erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Lisanduv põhihoone maht tuleb kavandada elamu laiendusena.
- Nõlvaku tänava poolt vaadates peab eraldi ehitatav abihoone paiknema elamu esifassaadist tagasiastega.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.
- 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.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist;
- **Hoone eskiislahendused kooskõlastada Elva vallaarhitektiga.**

Keelatud on:

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

Hoonete projekteerimisel Nõlvaku 3a krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

|                                                   |                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Hoone lubatud korruselisus</i></b>          | Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>                           |
| <b><i>Lubatud katusekalde vahemik</i></b>         | Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>                           |
| <b><i>Katuseharja kulgemise suund</i></b>         | Hoonete põhimahu katusehari peab paiknema piirneva tänavaga paralleelselt või risti. |
| <b><i>Katuse tüüp</i></b>                         | Kelp, viil- või kaldkatus, lisamahul ka lamekatus.                                   |
| <b><i>Katusekatte lubatud materjalid</i></b>      | Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid jm kvaliteetne materjal.                       |
| <b><i>Katusekatte värvid</i></b>                  | Must või tumehall.                                                                   |
| <b><i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i></b> | Puit, klaas, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne materjal.                |
| <b><i>±0,00 sidumine</i></b>                      | Lahendatakse projekteerimise käigus.                                                 |

#### **8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga on määratud krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Planeeringuga nähakse ette hoonestusala suurendamine, kuna varemkehtestatud detailplaneeringus oli hoonestusala planeeritud ebaproportsionaalselt väike. Joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega* 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 paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade tagamisega.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud kruntidele ehitada üks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 kõrgune hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoone püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m<sup>2</sup> (kuni 5 m kõrgune) hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti tänavapoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusaladest kruntide

esipiiride suunas ei ole lubatud kuni 20 m<sup>2</sup> hoonete ehitamine. Kuni 20 m<sup>2</sup> hoonete **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

### 8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Nölvaku 3a kinnistule on olemasolevad juurdepääsud Väike-Nölvaku ja Nölvaku tänavatelt. Väike-Nölvaku tänava juurdepääs on varujuurdepääs, mida igapäevaselt ei kasutata.

Planeeritud abihoonetele on planeeritud juurdepääs olemasolevalt Nölvaku tänava mahasõidult.

Parkimine (sh jalgrataste) on lahendatud krundisiselt. Planeeringuala krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linna tänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnoorkudega*.

### 8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Nölvaku tn 3a krundi haljastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind peab olema suurem, kui hoone ehitisealune (sh hoone, rajatis) ja kõvakattega alade pind kokku.** Krundi haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. **Kompaktse kõrghaljastusega ala suurus peab olema vähemalt 15% krundi pindalast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.

Nölvaku tn 3a kinnistu on piiratud puitpiirdega.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Tänavapoolne piirde peab olema läbipaistev, lubatud on kasutada hõredat puitlippeaeda või kasutada võrkaeda või võrkaeda koos hekkide mahuga kõrgusega kuni 1,4 m maapinnast. Väravad ei tohi avaneda tänavale.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,4 m maapinnast.

### 8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna suuremahulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (vt ka seletuskiri pkt 8.9.2). Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkrundide olukorda.

### 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 tuleohutusküla peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise küla laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

#### 8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Nõlvaku tn 3a krundil on olemasolev veevarustuse liitumine Nõlvaku tänava ühisveevärgi torustikuga.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrjevett on võimalik saada ühisveevärgi torustikust 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim tuletõrjehüdrant nr 1109 asub planeeringuala vastas Nõlvaku tn 8 ees (vt joonis 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*). Teine lähim tuletõrjehüdrant nr 2403 paikneb Eha tn 5 ees, jäädes olemasolevast elamust ca 140 m kaugusele.

#### 8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Nõlvaku tn 3a krundil säilib olemasolev kanalisatsioonivarustuse liitumine Nõlvaku tänava ühiskanalisatsiooni torustikuga.

**Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.**

Piirnevatel tänavatel sademeveetorustik puudub, mistõttu Nõlvaku tn 3a krundi sademevesi immutatakse oma krundil maasse.

Sademevee immutamiseks krundil kasutada looduslähedasi immutusviise. Sademevee immutatakse krundi siseselt võib kasutada ka killustikpadjast immutusala või immutusplokke. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

Vt ka seletuskiri pkt 8.7.

### **8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Nölvaku tn 3a krundil säilib olemasolev elektrivarustuse liitumine krundi kirdenurgas asuvast olemasolevast elektriliitumiskilbist.

Nölvaku ja Väike-Nölvaku tänaval on tänavavalgustus, mille lahendust ei muudeta.

### **8.9.4. Soojavarustus**

Nölvaku tn 3a krundi elamul on olemasolev maakütte tüüpi soojuspump ja ahiküte.

Võimalikud lisakütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (hoone seina ja katuse tasapinnal). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

### **8.9.5. Sidevarustus**

Nölvaku tn 3a krundil säilib sidevarustuse liitumine Nölvaku tänaval asuvast sidekaablist.

## **8.10. Keskkonnatingimuste seadmine**

Jäätmekäitlus on lahendatud Nölvaku tn 3a krundil prügikonteinerite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. 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 normtasemeid. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning 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.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks normtasemeid ja rakendada 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 või võtta projekteerimisel kasutusele radooniohtu vähendavad meetmed. 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 ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. sätestatud nõudeid.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Ehitustööde läbiviimisel tuleb avariolukordade 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 ohutusnõetest.

Kuna tegemist on linnaga, siis on mõistlik hilisõhtusel ja öisel ajal tööde tegemist vältida, minimeerimaks võimalikku mürast tingitud häiringut. 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**

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olemasoleva piirkonna kompaktsuse ja tiheduse olulist muutust. 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**

Detailplaneeringu realiseerimisega negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud mürataseme ning mõningase 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. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## **8.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringualal puudub vajadus servituutide seadmiseks.

## **8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

## **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.

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. **Enne hoonele ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada Elva vallavalitsusele kooskõlastamiseks.**
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## 9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: