



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

ELVA LINNAS KULBILOHU 5 KRUNDI DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Elva linn, Elva vald, Tartu maakond

Töö nr: DP-202454

Kuupäev: 04.09.2025

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Elva Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Elevon Kinnisvara OÜ

**PLANEERINGU
KOOSTAJA**

Liis Alver
Ruumilise keskkonna
planeerija, tase 7
Kutsetunnistus nr 206833

TARTU 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	4
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	4
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID	5
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
5. OLEMASOLEV OLUKORD	6
6. PLANEERIMISETTEPANEK	7
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	7
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.3. Krundi ehitusõigus	8
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	9
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6.6.1. Tänavad ja juurdepääsud	10
6.6.2. Parkimislahendus	11
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
6.7.1. Kruntide ja avaliku ruumi haljastus	11
6.7.2. Puhverhaljastus	12
6.7.3. Piirded	12
6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine	12
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
6.9. Tuleohutusnõuded	13
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	16
6.10.1. Veevarustus	16
6.10.2. Tuletõrje veevarustus	17
6.10.3. Reoveekanaliseerimine	17
6.10.4. Sademevesi ja drenaaž	18
6.10.5. Elektrivarustus	18
6.10.6. Soojavarustus	19
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	19
6.11. Servituutide vajaduse määramine	19
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	21
6.13.1. Looduskeskkonna kaitse	21
6.13.2. Võõrliigid ja nende ohjamine	21
6.13.3. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded	22
6.13.4. Müra- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded	22
6.13.5. Õhukvaliteedi nõuded	23
6.13.6. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded	23
6.13.7. Pinnase radoonisisaldus	23
6.13.8. Ohtliku ettevõtte ohuala	23
6.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	23
6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	24
6.16. Planeeringu elluviimise võimalused	24
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	27

VALIPROJEKT

ELVA LINNAS KULBILOHU 5 KRUNDI DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Elva vald, Elva linn

DP-202454

JOONISED (eraldi failidena)	30
Joonis 1. Asukohaskeem	31
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	32
Joonis 3. Tugiplaan.....	33
Joonis 4. Põhijoonis.....	34
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused	35
Joonis 6. Illustratsioon (koostamisel).....	36

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 24.09.2024 korraldus nr 470, millega algatati Elva linnas Kulbilohu 5 krundi detailplaneeringu koostamine ning anti välja detailplaneeringu lähteseisukohad. Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks on sõlmitud 16.09.2024 haldusleping nr 13-16/45.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Elevon Kinnisvara OÜ.

Planeeringu koostamise eesmärk on jagada **Kulbilohu tn 5** (17002:001:0038) kinnistu äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus erineva funktsiooniga äri- ja tootmishoonete püstitamiseks (sh stock-office ja laopinnad). Lisaks antakse sõidukite selvepesula rajamise võimalus. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, liikluskorralduse põhimõtted ning antakse tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning näidatakse servituutide seadmise vajadus. Juurdepääsu rajamiseks on planeeringualasse osaliselt hõlmatud **Kulbilohu tn T1** (17001:001:0040) kinnistu.

Planeeritava ala suurus on ca 2 ha.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Elva linnas Kulbilohu asumis asuva planeeritava ala juhtotstarbeks on Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneeringu järgselt määratud tootmise maa-ala (T). Tootmise maa-ale võib püstitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid, büroo-, kaubandus- ja teenindushooneid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)



3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla üldplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035;
- Elva valla heakorraeeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Maainsener OÜ (reg nr 11673280, litsents EEG000185), töö nr GEO 7039 (oktoober 2024). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas Kulbilohu asumis. Kaugus Elva linna keskusest on ca 2,5 km ning Tartu linna piirist ca 20 km.

Ala jääb Kulbilohu tänavast eemale, ca 70 m kaugusele. Planeeringuala asub piirkonnas, mida iseloomustab mitmekesine maakasutus, kuid suures osas on tegemist välja arendamata tootmis- ja segahoonestusaladega. Lähinaabriteks on põhja- ja idasuunas automaattanklaga ärimaa ning valdavalt hoonestamata tootmismaad, läänesuunda jäävad hajusalt paiknevad ning korrapärase krundistruktuurita üksikud 1-korruselised väikeelamud. Lõunasuunas piirneb Kulbilohu tn 5 maaüksus üldkasutatavate looduslike haljasaladega. Kaugemale lääne- ja lõunasuunda jäävad äri- ja tootmismaad ning kõrgepinge alajaam. Kulbilohu tänavast põhjasuunas asub metsaga kaetud Elva maastikukaitseala (KLO1000644). Segametsaga kaetud alad jäävad ka planeeringualaga vahetult piirnevatele maaüksustele.

Piirkonnas puudub välja kujunenud ja korrapärane krundistruktuur ning olemasolevate äri- ja tootmismaa kruntide suurus on väga erinevad – esindatud on nii 2500 m² kui ka 3,3 ha suurusel tootmismaa krundid. Hoonestamise põhimõtted ja arhitektuursed lahendused on varieeruvad ning iseloomulikud tootmisaladele. Rajatud on nii massiivseid lamekatusega kui ka väiksemaid viilkatusega tootmishooneid ja kaarhalle. Kõrgeimad tootmishooned on kuni 12 m.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Kulbilohu tn 3	17002:001:0008	5534 m ²	ärimaa 100%
Kulbilohu tn 9a	17101:001:0085	6723 m ²	sihtotstarbeta maa 100%

Kulbilohu tn 9	17002:001:0005	8752 m ²	tootmismaa 100%
Eha tn 16	17101:001:2097	70034 m ²	üldkasutatav maa 100%
Kulbilohu põik 2a	17101:001:0084	7639 m ²	sihtotstarbeta maa 100%
Kulbilohu põik 4	17002:001:0004	3726 m ²	elamumaa 100%
Kulbilohu põik 6	17002:001:0002	1604 m ²	elamumaa 100%
Kulbilohu põik 8	17002:001:0007	1204 m ²	elamumaa 100%

Elva linnas on kättesaadavad erinevad teenused, kaubandus, haridus, huvitegevus ja vaba aja veetmise võimalused. Lähimad haridusasutused asuvad Elva linna keskses – lasteaiad, Elva gümnaasium. Seega on Elva linn heade tingimustega asula nii elamiseks kui ka töötamiseks.

Juurdepääs planeeringualale on Kulbilohu tänavalt alguse saava põiktäna (ca 70 m) kaudu, mis on välja ehitamata. Kulbilohu tänavale on rajatud ca 6,7 m laiune asfaltkattega sõidutee, kõnniteed puuduvad. Olemas on välisvalgustus. Kulbilohu tänav T1 on ca 25 m laiune transpordimaa katastriüksus, kus on olemas vaba ruum perspektiivse kõnnitee rajamiseks kuni Tartu mnt ääres asuva olemasoleva kergliiklusteeni, mis võimaldaks muuhulgas luua Kulbilohu täna äärsete elanikele ning äri- ja tootmishoonete kasutajatele ohutud võimalused kergliiklemiseks. Kulbilohu tänavalt lõunasuunas on kergliiklejatel võimalik liikuda mööda isetekkelisi pinnasradasid, mis kulgevad mööda Kulbilohu tänav T2 ja Eha tn 16 maaüksust (üldkasutatav maa) kuni Eha tänavani.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad ca 900 m kaugusel Tartu mnt-l – Kulbilohu ja Arbimäe peatused.

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundid on piirkonda sobilikud, olles olemasoleva äri- ja tootmispiirkonna loogiliseks laienduseks, arvestades seejuures kehtiva üldplaneeringuga seatud maakasutuse ja hoonestamise põhimõtetega.

Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuala moodustab ca 2 ha suurune ala, mis hõlmab 100% tootmismaa sihtotstarbega **Kulbilohu tn 5** (17002:001:0038, 17851 m²) maaüksust ning osaliselt 100% transpordimaa sihtotstarbega **Kulbilohu tänav T1** (17001:001:0040) maaüksust juurdepääsu planeerimiseks.

Juurdepääs planeeringualale on põhjasuunas asuvalt asfaltkattega Kulbilohu tänavalt – ca 70 m pikkuse põiktäna lõigu kaudu, mis on nõuetekohase tänavana välja ehitamata. Antud teelõik on kaetud kruusakattega.

Kulbilohu tn 5 maaüksus on hoonestamata ning puuduvad ka muud maapealsed ehitised ja rajatised.

Ala on oma loomult avar jäätmala – mis on kaetud kruusakattega platside ja radade, pinnasevallide ja rohttaimedega. Puud ja põõsad puuduvad.

Planeeritav ala on ühtlase reljeefiga, kerge tõusuga lõunasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 4,4 m (abs 42.85...47.28 m).

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala lõunaserva Elering AS 110 kV õhuliin L149 Elva-Otepää (visangus mastidega nr 1–2). Piki lääneserva kulgevad alajaamade vahelised kesk- ja madalpinge maakaablid (omanikud Elektrilevi OÜ, Saint-Gobain Glass Estonia SE) ning piki idaserva Kulbilohu tn 3 kinnistut teenindav madalpingekaabel (omanik Alexela AS). Alal asuvad kasutusest välisvalgustustmastid. Planeeringuala läbivad veetorustikud, mis ei ole kasutuses ning drenaažitorustikud, mille seisukord ei ole teada.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- 110 kV kõrgepingeliin ning selle 25 m laiune kaitsevöönd liini telgjoonest mõlemale poole;
- Keskpinge maakaablid ning nende 1 m laiused kaitsevööndid;
- Madalpinge maakaablid ning nende 1 m laiused kaitsevööndid

Kulbilohu tn 3 kinnistul asub Alexela AS Elva automaattankla, mille näol on tegemist C-kategooria ohtliku ettevõttega, millel on ohtliku ala raadius 435 m. Planeeringuala jääb kogu ulatuses ohtliku käitise ohualasse, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Tanklast lähtuvad ka tankla seadmetiku tuleohutuskujad, mis on toodud Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“.

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist kaitstud põhjaveega, kus on väga madal reostusohutikkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega (50-100 kBq/m³) piirkonda. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid ning ei leidu kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 3).

6. PLANEERIMISETTEPANEK

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Olemasolevast maaüksusest moodustatakse äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuspõhimõtete, krundistruktuuri, hoonestuse paiknemise ja ehitusõiguse kavandamisel on arvestatud olemasolevate elektripaigaldistest tulenevate kitsendustega ning asjaoluga, et tegemist on väikeelamute kontaktvööndiga. Planeeritud hoonestus on kavandatud väljapoole õhuliini sihiala ning suurim lubatud kõrgus on 10-12 m. Madalam hoonestus on planeeritud olemasolevatele väikeelamutele kontaktalale ning kõrgus suureneb elamutest kaugemale jäävatel kruntidel.

Planeeritud hoonestus jääb olemasolevatest elamutest 61–100 m kaugusele ning elamualad on eraldatud planeeritud äri- ja tootmisalast olemasoleva metsa ning planeeritud puhveralaga. Rakendatud on lähenemist, mille kohaselt maakasutus ning krundistruktuur oleksid võimalikult optimaalsed ning rajatava äri- ja tootmiskeskonna visuaalne tervikpilt tänapäevane ja funktsionaalne, võimaldades rakendada uuenduslikke ehituslikke ja arhitektuurseid võtteid. Planeeringuga on antud võimalus kruntide liitmiseks erinevates variatsioonides. Tegemist on uue hoonestatava alaga, millele on tagatud hea ligipääs avalikult linnatänavalt ning võimalused tehnilise taristuga ühendamisega.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 5 uut krunti:

- 4 äri- ja tootmismaa krunti;

- 1 transpordimaa krunt;

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide suurused on ca 3200-5600 m², mis on lubatud liita vastavalt põhijoonisel (joonis 4) toodud põhimõtetele (vt kruntimise skeemid ja ehitusõiguse tabel).

Juhul, kui planeeritud krundid Pos 1-4 liidetakse üheks kinnistuks, on soovitatav moodustatavale kinnistule liita ka Pos 5 või jätta see eraldi transpordimaa katastriüksuseks (eraomand) ning arvata moodustatava kinnistu koosseisu. Kruntide Pos 1-5 üheks kinnistuks liitmise korral on ligipääs krundile tagatud Kulbilohu tänav T1 kaudu ning vajadus transpordimaa Pos 5 kavandamiseks avaliku teemaana puudub. Antud juhul puudub vallal ka huvi Pos 5 omandamiseks.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Äri- ja tootmismaa kruntide suurim lubatud täisehituse osakaal on ca 45%, maksimaalne kõrgus põhimahul 10–12 m. Erandina on kõrgemana lubatud hoonete tehnoloogilised osad ning reklaamtahvlid ja -postid.

Lubatud on maa-aluse korruse rajamine (sh maa-alune parkla).

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud tehnorajatiste (vajadusel alajaamad, pumplad jms) rajamine. Kõikidele hoonestatavatele kruntidele on lubatud põhihoone kasutamise funktsioonist lähtuvalt rajada täiendavaid rajatise (prügikonteinerite ja jalgrataste varjualused jms).

Ehitusõigusega määratud hoonetele lisaks on lubatud ehitada kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihooneid ja rajatise (nt jäätmemaja, paviljon, jalgrataste varjualused jms). Krundile Pos 1 on lubatud lisaks ehitusõiguses määratud hoonetele sõidukite selvepesula rajamine.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed (täpsustada projekteerimisel vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele):

- 12130 – toitlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12310 – kaubandushooned
- 12330 – teenindushoone
- 12510 – tööstushoone (olulise kahjuliku välismõjuta)
- 12520 – hoidlad ja laohooned

Ehitiste projekteerimisel ja hoonetele/rajatistele sobivate asukohtade valimisel tuleb arvestada Kulbilohu tn 3 kinnistul asuva automaattankla (ohtlik ettevõtte) ohualaga ja selle piires lubatud ehituslike tingimustega, rajatava ehitise tundlikkusega ning tankla seadmestiku tuleohutuskujadega, mis ulatuvad planeeringualale. Eesti standardis EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ on seatud vastavad nõuded tankla seadmestiku kaugusele erineva kasutusviisiga hoonetest, bussipeatustest, tänavamaast jm, millega tuleb projekteerimisel arvestada. Vt täpsemalt ptk 6.9 (tuleohutusnõuded).

Tankla seadmestikust lähtuvad tuleohutuskujad on kantud detailplaneeringu joonistele.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on lubatud kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga

väikeehitiste/hoonete ja teiste rajatiste püstitamine (v.a 110 kV õhuliini alla ja sihialasse (16 m liini telgjoonest mõlemale poole). Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded.

Planeeritud hoonestusalade minimaalne kaugus krundipiiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusalade määramisel on arvestatud planeeritud krunte läbivate olemasolevate ja säilivate tehnovõrkudega. 110 kV õhuliini kaitsevööndisse jäävate kruntide hoonestusalad on planeeritud õhuliinist vähemalt 16 m kaugusele, väljapoole õhuliini sihiala.

Kulbilohu tn 3 kinnistul asuva tankla seadmestikust on krundi Pos 1 hoonestusala kavandatud vähemalt 10 m kaugusele.

Kruntide liitmisel on lubatud hoonestusalade laiendamine/liitmine (vt joonis 4).

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Korruselisus	kuni 2 maapealset, 1 maa-alune
Katusekalle	0-20°
Katusetüüp	lame, kald, viil
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal vastavalt katusetüübile
Välisviimistlusmaterjalid	betoon, klaas, kunstplaadid, plekk vm kvaliteetne materjal (soovitavalt kombineerituna) vältida seintel ulatuslikke plekkprofiile
Hoonete +/- sidumine	kuni 0,5 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuuriselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale. Projekteeritavad hooned peavad sobima nii mahu kui ka välisviimistluse poolest elamute kontaktvööndisse.

Hoonete välismõjuga tehnilisi seadmeid (nt õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed jms) ei ole lubatud paigaldada eluhoonete poolsetele külgedele. Samuti peavad tehnilised seadmed olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolsel küljel vaadeldavad, ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, korstnast või ventilatsioonitorust heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne) ning need peavad olema varjestatud. Hoonete visuaalse mõjuga tehnilised seadmed, näiteks satelliitantennid, päikesepaneelid (sh maapinnale paigaldatavad) jms tehnilised seadmed peavad asuma põhihoonest tagapool hoonestatud maaüksuse sügavuses.

Elva vald jääb kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldusega ala potentsiaalse

radooniohtlikkuse tõttu on hoonete projekteerimise eelselt vajalik viia läbi radoonitaseme mõõtmine ning sellele tuginedes rakendada ehitamisel vajalikke hoonete radoonikaitse meetmeid, et viia radoonisisaldus majade siseõhus miinimumini.

Hoonete eskiislahendused tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Tänavad ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Kulbilohu tänavalt.

Kulbilohu tänavalt saab alguse põiktänav, mille pikendamiseks on planeeritud transpordimaa krunt Pos 5.

Juurdepääs planeeritud kruntidele Pos 1 ja 4 on Pos 5 kaudu ning kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on juurdepääs kavandatud servituudi alusel kruntide Pos 1 ja 4 kaudu.

Kulbilohu tn T1 põiktänavale ja krundile Pos 5 on kavandatud 6,5 m laiune asfaltkattega sõidutee, 2 m laiune ühepoolne kõvakattega kõnnitee ning ühepoolne alleehaljastus. Transpordimaa lõppu on kavandatud ümberpööramisala. Planeeritud transpordimaa lahendust on lubatud projekteerimisel täpsustada, kuid seejuures peab olema tagatud vajalikud trassikoridorid tehnovõrkudele ja -rajatistele, piisava laiusega lumevallitusala ning haljasribad alleehaljastuse rajamiseks.

Planeeritud teekoridori profiillõige koos haljastuse ja tehnovõrkude põhimõttelise paiknemisega on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis 5).

Krundi Pos 4 kaudu tuleb tagada ligipääs Eha tn 16 asuvale reoveepumplale. Põhijoonisel on tähistatud vähemalt 3 m laiune teekoridor, mis peab suutma teenindada 28T paakautot (teljekoormus 11,5T). Teekoridor võib kattuda krundile Pos 4 rajatavate liikluskoridoridega.

Planeeringuga on antud põhimõttelised krundisisised sõidukite ja kergliiklejate liikumisalad (sh parkimisalad), mis tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud projekteeritavate hoonete asukohad ja mahud (sh kruntide liitmise vajadus).

Planeeringuala läbiva kõrgepingeliini vahetus läheduses tuleb teede ja parklate rajamisel lähtuda alljärgnevatest Elering AS seatud tingimustest:

- Sõidutee ning parklate rajamisel arvestada, et tee ning parkla ristumisel 110 kV õhuliiniga peab olema tagatud 7,5 meetrine gabariit tee ning parkla pinna ja 110 kV õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C.
- Tagada 5 m puhasvahe tee peenra (parkla) ja 110 kV liini elemendist (mastist), vajadusel takistada mastile pealesõidu võimalus äärekivi või pörkepiirdega.
- Tee paralleelkulgemisel õhuliiniga peab olema tagatud vähemalt 5 m vahekaugus õhuliini äärmise juhtme maapinna projektsiooni ja tee vahel.
- Parkla rajamine liinijuhtmete alla toimub omal vastutusel. Elering AS ei vastuta liinist tulenevate ohtude eest (nt. jäite kukkumine). Võimalusel kaaluda parkla rajamist selliselt, et juhtmete alla parkimiskohti ei jääks.
- Tööprojekti esitada õhuliini pikiprofiil visangutest, mis ristuvad planeeritavate või rekonstrueeritavate teede ja parklatega. Pikiprofiilil peab olema juhtme riipe arvutatud temperatuuril +60°C.
- Õhuliini juhtmete alusele alale peab olema tagatud tehnikaga (tõstuk, kraana) juurdepääsu võimalus.

Krundile Pos 5 planeeritud sõiduteed tuleb rajada asfaltbetoon- või tsementbetoonkattega, kõnniteed

asfaltkatendi või muu kõvakatendiga. Parkimisaladel ja krundisisesel liiklusalustel pindadel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademeveett läbilaskvaid).

Planeeritud kruntide aadressi ettepanekud on toodud põhijoonisel ehitusõiguse ja maakasutuse tabelis.

Planeeritud transpordimaa (Pos 5) antakse väljaehitamise järgselt üle kohalikule omavalitsusele ning määratakse avalikult kasutatavaks.

6.6.2. Parkimislahendus

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning tänavamaale parkimist ei ole lubatud kavandada. Vajadusel on lubatud hoone maapealses mahus ja maa-alune parkimine.

Sõidukite parkimisnormatiivid on antud standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning need lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ning suletud brutopinnast (sb):

- ärihoonetel 1/90 (sb – m²)
- tootmishoonetel (sh laod) 1/250 (sb – m²)

Põhijoonisel on illustratiivsena tähistatud üks võimalikest parkimislahendustest (100% ärihoone, max brutopind 2000 m²), mille puhul on arvutuslik parkimiskohtade arv kuni 22.

Täpne parkimisalade paiknemine, parkimiskohtade arv ja parkimiskorraldus antakse projekteerimisel vastavalt projekteeritavate hoonete kasutusotstarbele (sh äri- ja tootmisotstarbe osakaal), kasutaja arvule, reaalsele vajadusele jms.

Parkimislahendus ja krundisise liikluskorraldus (sh vajadusel veokite manööverdusala) tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt reaalsele vajadusele. Parkimisaladel tuleb liigendada haljastusega väiksemateks osadeks (sh kasutada parklate haljastuses kõrg- ja madalhaljastust). Peasissepääsude esistele aladele tuleb kavandada esinduslik haljastus.

Projekteerimisel tuleb arvestada piisava suurusega krundisisesete lumevallitamisaladega. Keelatud on lume lükkamine transpordimaale või naaberkinnistule.

Krundisisesed liiklusalused pinnad (juurdepääsud ja platsid) ning kõnniteed on ette nähtud katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademeveett läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikult suurel määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademevee vooluhulkasid.

Projekteerimisel tuleb lahendada ka jalgrataste parkimisalade paiknemine. Soovitatav on lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkimiskohtade arv tuleb anda projekteerimisel vastavalt hoonete kasutamise otstarbele, töötajate arvule jms ning need peavad paiknema hoonesse sissepääsule võimalikult lähedal. Soovitatav on jalgrataste hoiualad varjestada. Lubatud on ka eraldiseisvad rajatised/varjualused jalgrataste parkimiseks.

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Kruuntide ja avaliku ruumi haljastus

Äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusest ja liiklusalustest pindadest vabaks jääv ala haljastatakse. Hoonestatava krundi haljastusega kaetud ala osakaal krundist on min 20% ning kõrghaljastuse osakaal min 10%. Krunte Pos 3 ja Pos 4 läbib kõrgepinge õhuliin ning selle kaitsevöönd, millest tulenevalt tuleb haljastuse osakaalude arvestamisel lähtuda krundi pinnast, mis jääb väljapoole

õhuliini kaitsevööndit.

Äri- ja tootmiskruntide haljastuslahendus tuleb anda hoonete ehitusprojektiga.

Haljastuses tuleb kasutada lisaks murule ka puid, põõsaid ja puhmaid (sh parkimisalade liigendamisel). Eelistatud on kodumaised liigid ja looduspõhised lahendused. Soovitav on rajada krundisisesed puhkekohad töötajatele.

Planeeritud tänavakoridori (Kulbilohu tänav T1 ja Pos 5) on kavandatud alleealajastus. Tänavahaljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, mis sätestab nõuded tänav- ja pargipuuistikutele (sh suurus, tüve kõrgus, proportsioon jms).

Põhijoonisel tähistatud haljastuse lahendus ja kõrghaljastuse asukohad on illustratiivsed ning täpsed lahendused antakse projekteerimisel.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb arvestada puude kaugusega maa-alustest torudest ja kaablitest vähemalt 2 m.

6.7.2. Puhverhaljastus

Planeeringuala naabruses asuvad üksikud elamukrundid, mida eraldab äri- ja tootmisalast kõrgepingeliini koridor koos kaitsevööndiga ning Kulbilohu põik 2a ja Kulbilohu põik 4 maaüksustel kasvav tihe segamets. Elamute kaugus planeeritud hoonestusaladest on 61–100 m.

Haljastatav kõrgepingeliini koridor koos olemasoleva metsaga kaetud alaga moodustavad puhverala elamute ja planeeritud äri- ja tootmishoonete vahele. Vastavalt Elering AS tingimustele on lubatud 110 kV õhuliini kaitsevööndisse kuni 3 m kõrguseks kasvavate puude/põõsaste istutamine. Põhijoonisel on tähistatud olemasolevad metsaga kaetud alad ning planeeritud puhverala. Planeeritud puhverala laius elamutele kõige lähemal paiknevas osas on 47 m. Puude asukohad ja arv on illustratiivsed. Puhverala haljastuse täpne lahendus tuleb anda projekteerimisel. Puhverala rajamisel tuleb kasutada vahelduvalt kiirekasvulisi leht- ja okaspuid ning piisava tihedusega, et tagada visuaalne barjäär äri- ja tootmishoonete suunal. Soovitav on olemasoleva isetekkelise noorendiku säilitamine võimalikult suures mahus. Puhverala rajamine on eelduseks planeeritud hoonetele kasutuslubade väljastamisel.

6.7.3. Piirded

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide piiritlemine on lubatud kuni 1,5 m kõrguste piiretega, läbipaistvusega vähemalt 25%. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Piirdeaed peab sobima kokku hoone arhitektuuriga.

6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Elva valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

Kruntidele tuleb paigaldada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele nõuetele. Maapealsete konteinerite jaoks tuleb rajada jäätmemajad või ümbritseda need piirdega, lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Lubatud on paigaldada süvamahuteid.

Jäätmete kogumisel ja käitlemisel arvestada Elva valla jäätmekavaga. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge kaldega põhjasuunas. Planeeritud kruntide maapinna kõrguste olulist muutmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida planeeritud teedel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud isevoole

reoveekanalisatsiooni toimimine ja sademevee ärajuhtimine krundisistele haljasaladele ja sademeveesüsteemi.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneeringuga peab olema tagatud, et liig- ja sadevesi ei valguks naaberkruntidele.

6.9. Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada **tuleohutusklasside** ja **hoonevaheliste kujudega**. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud **IV** (kaubandus, teenindus), **V** (kontor, büroo) ja **VI kasutusviisiga** (tootmis- ja laohoone, sõidukite teenindus jm) hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud hoonete täpsed mahud, korruselisus ja kasutusotstarbed.

Planeeringuala asub **C-kategooria ohtliku ettevõtte ohualas** – Alexela AS Elva automaattankla, Kulbilohu tn 3 (vt skeem 2), mille raadius on 435 m. Ohtliku ettevõtte ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

Skeem 2. Ohtliku ettevõtte ohuala (Allikas: Maa-amet, 04.05.2025). Planeeringuala tähistatud punase pidevjoonega



Vastavalt AS Alexela Elva tankla riskianalüüsi kokkuvõttele (19.09.2024) jaguneb ohuala kolmeks tsooniks (vt skeem 3). Kogu planeeringuala jääb I ohutsooni (eriti ohtlik ala, 240 m).

Tanklas käideldavad kemikaalid:

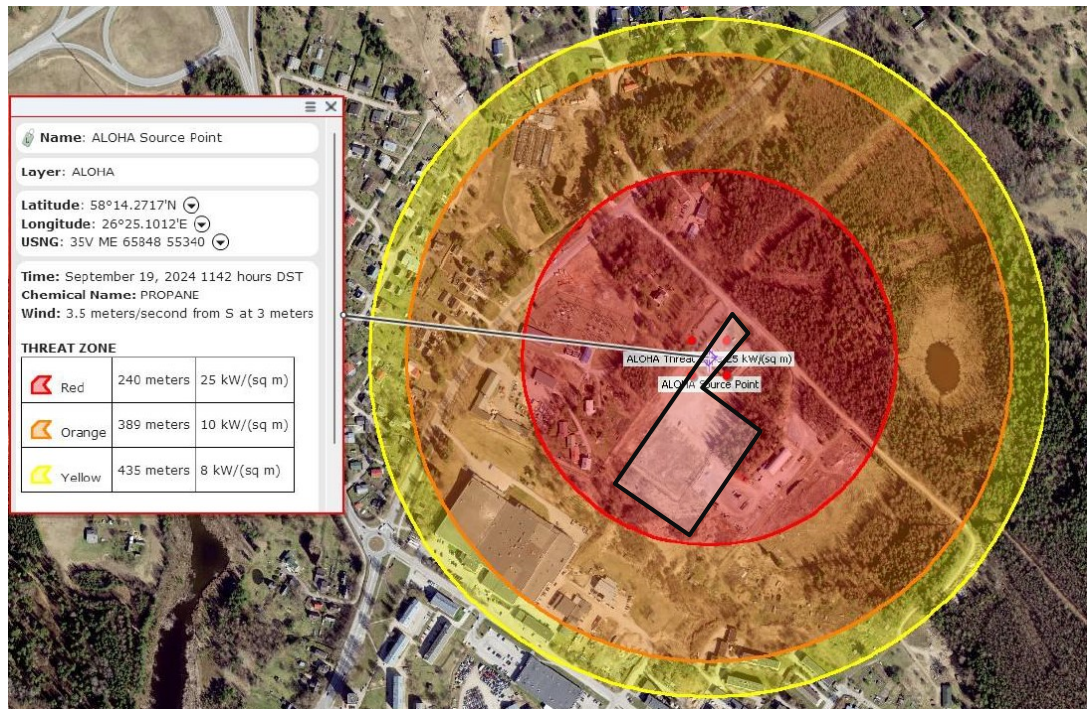
- Propaan-butaan (vedelgaas/LPG);
- Bensiin;
- Diislikütus

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus andmetel tankla

ohualas puudub väline doominoefekt (koosmõju teiste ohtlike objektidega) ning mürgistuse oht.
Esineb soojuskiirguse ja ülerõhu oht.

Tankla maapealne 40 m³ vedelkütuste mahuti paikneb planeeringualast ca 1,5 m kaugusel, LPG mahuti ca 42 m kaugusel. Lähimad tankurid jäävad ca 20 m kaugusele.

Skeem 3. Alexela AS automaattankla ohutsoonid. **I tsoon** (eriti ohtlik ala, punane, 240 m), **II tsoon** (väga ohtlik ala, oranž, 389 m), **III tsoon** (ohtlik ala, kollane, 435 m). Allikas: AS Alexela Elva tankla riskianalüüsi kokkuvõte (19.09.2024). Planeeringuala tähistatud musta pidevjoonega.



Kemikaaliseaduse § 32 kohaselt tuleb ohtliku ettevõtte ohualas asuva maa-ala planeerimisel arvestada suurõnnetuse ohuga ja käitisest lähtuvate asjaoludega. Planeeringu koostamisel on arvestatud kemikaaliseaduse § 32 ning Päästeameti juhendmaterjalidega „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja ehitise projekteerimine“ ja „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“.

Tanklast lähtuvatest ohtudest on tõsisemate tagajärgedega kütuse transportimise, käitlemise ja ladustamisega seotud õnnetused – nt kütuste väljavoolamine, tulekahju, plahvatus. Samas võib eeldada, et antud õnnetuste tekkimise oht on väike. Tankla seadmed ning nende kasutamise tingimused peavad vastama ohutust tagavatele rangetele nõuetele.

Käitlemisega kaasnevad riskid ja arvutuslik maksimaalne ohuala:

Risk	Ohuala suurus
Vedelkütuste leke ja süttimine mahuti täitmisel	Ehitised: 13 m Inimesed: 13 m
LPG autotsisterni leke ja joatulekahju	Ehitised: 22m Inimesed: 43 m
LPG autotsisterni BLEVE	Ehitised: 190 m Inimesed: 435 m
LPG mahuti BLEVE	Ehitised: 107 m Inimesed: 243 m
Vedelkütuste leke ja süttimine tankurist	Ehitised: 10 m Inimesed: 10 m
LPG leke ja süttimine tankurist	Ehitised: 10 m Inimesed: 10 m

Tegutsemine õnnetuse korral:

- Teavita koheselt häirekeskust telefonil 112 ja tankla käitlejat AS Alexela telefonil +372 629 0000 ning järgi nende juhiseid.
- Teavita võimalusel ohupiirkonnas asuvaid inimesi ohualast väljumise hädavajadusest.
- Gaasilekke korral väldi sädeme teket, välju ohutsoonist.
- Lokaalse tulekahju korral asu seda kustutama, kuid nii, et see ei ohustaks elu ja tervist.
- Suure ja/või laieneva tulekahju korral välju ohutsoonist.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on planeeritud ehitise kasutamise otstarbed, mis liigituvad ehitise tundlikkuse astmesse 1 (tavaline töökeskkond) ning mille rajamine on lubatud ohtliku ettevõtte I tsooni (240 m). Igale ehitise kasutamise otstarbele on antud täiendavad ehituslikud tingimused, mida tuleb järgida tegevuse kavandamisel ja hoonete projekteerimisel ohtliku ettevõtte ohutsooni. Projekteerimisel tuleb täpsemalt hinnata kavandatava ehitise tüüpi ning tundlikkust.

- 12130 – toitlustushooned (suletud netopind väiksem kui 250 m²);
- 12200 – büroohooned (töökohad vähem kuni 100 inimesele ja vähem kui 3-korruseline);
- 12310 – kaubandushooned (suletud netopind väiksem kui 250 m²);
- 12330 – teenindushoone (suletud netopind väiksem kui 250 m²);
- 12510 – tööstushoone, olulise kahjuliku välismõjuta (kavandatava tootmistevõime sobivuse otsustamisel lähtutakse konkreetsest projekteeritavast tegevusest ja mahtudest ning tehakse eraldi otsus);
- 12520 – hoidlad ja laohooned (kavandatava tegevuse sobivuse otsustamisel lähtutakse konkreetsest projekteeritavast tegevusest ja mahtudest ning tehakse eraldi otsus);

Planeeringu koostamisel on arvestatud siseministri 27.05.2024 määrusega nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ § 11 toodud naftasaaduse hoidla kujadega ning standardis EVS 812:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ toodud olemasoleva tankla seadmestiku tuleohutuskujadega, mis peavad olema tagatud naaberkinnistu hoonestusest. Tuleohutuskujade määramisel peab olema tagatud, et tule levik tankla seadmelt naaberkinnistule või vastupidi peab olema takistatud aja jooksul, mis on vajalik päästemeeskonnale saabumiseks ja kustutustööde alustamiseks.

Tankla seadmestiku (tankur, mahutite tuulutuspuistik) ja naftasaaduste hoidla (maapealne mahuti) tuleohutuskujad (tähistatud põhijoonisel (joonis 4):

- Tankla seadmestiku ja tänavate, avalike parklate ning ühistranspordipeatuste vahemaa peab olema vähemalt 10 m.
- IV ja V kasutusviisiga hooneid ei ole lubatud rajada lähemale kui 30 m tankla seadmestikust.
- Maapealse mahuti välispinna või selle täitmis- või tühjendusava kuja peab 10-100 m³ suurustel hoidlatel olema vähemalt 30 m suurõnnetuse ohuga või ohtlikust ettevõttest, suure liiklustihedusega sõiduteest, ravi-, majutus- või haridusasutusest, kogunemishoonest, elamust või muust samalaadsest hoonest, mis ei ole seotud hoidla tegevusega.
- Kõrge põlemiskoormusega (>1200 MJ/m²) tule- ja plahvatusohtlike tööstus- ja laohoonete ning muude kui eelnimetatud hoonete ja madala põlemiskoormusega (<1200 MJ/m²) tööstus- ja laohoonete lubatud kaugus tankla seadmetest määratakse arvutuste kohaselt.

Planeeringulahendusega on tagatud tanklast lähtuvad tuleohutuskujad:

- Olemasolev ja planeeritud madala liiklussagedusega juurdepääsutänav jääb kaugemale kui

10 m.

- Planeeritud IV (kaubandus, teenindus) ja V (kontor, büroo) kasutusviisiga hooned on lubatud püstitada tankla mahutitest ja seadmestikust vähemalt 30 m kaugusele.
- VI kasutusviisiga (tootmis- ja laohoone, sõidukite teenindus jm) hoonete püstitamiseks tuleb projekteerimisel määrata tuleohutuskujad lähtudes majandus- ja taristuministri 01.03.2016 määrusest nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele“.
- Kuni 10 m kaugusele olemasolevast mahutist on lubatud rajada sõidukite avatud selvepesula (rajatis). Vt Pos 1
- Planeeringualale ei kavandata kõrge põlemiskoormusega ($>1200 \text{ MJ/m}^2$) tule- ja plahvatusohtlikke tööstus- ja laohooneid, sh põlevmaterjalide ladustamise platse, mis võiksid ohustada olemasolevat tanklat.

Lähtuvalt kavandatavast tegevuse iseloomust ja hoonete kasutamise otstarvetest, ei suurenda kõigi eelduste kohaselt planeeritav tegevus suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskust kui järgitakse seadusandlusega ette antud nõuded ja tuleohutuskujasid. Tankla territoorium on piiratud aiapiirdega ning sellele ligipääs käesoleva planeeringuala kaudu puudub. Küll aga suureneb ohualasse ehitamisel risk ning tagajärgede raskus, kuna suureneb kahjustada saada võivate inimeste ja vara hulk.

Projekteerimisel on kohustus arvestada ohtliku ettevõtte ohualas ehitamise piirangutega, ehitise tundlikkusega ning tankla seadmestiku ja mahutite ohutuskujadega. Vajadusel tuleb hoonete projekteerimisel detailsemalt riske hinnata ning rakendada tuleohutust tagavaid ehituslikke ja/või korralduslikke meetmeid. Ehitusprojektis tuleb käsitleda piisava põhjalikkusega meetmeid õnnetuse ennetamiseks ja leevendamiseks. Tuleb anda vajalikud juhised, et tagada õnnetusjuhtumi korral ohtliku ettevõtte ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire evakuatsioon. Lisaks tuleb anda ohualasse ehitatavas hoones töötavatele isikutele vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanaliseerimiselahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased (standardile vastavad) kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 08.01.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-25-00145.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca $12 \text{ m}^3/\text{d}$, mis tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud täpne veevajadus (sh sõidukite selvepesula vajadus).

Planeeringuala ühendamiseks ühisveevärgiga on ette nähtud uue veetorustiku rajamine alates Kulbilohu tänaval asuvast olemasolevast veetrassist piki olemasolevat ja planeeritud transpordimaad

kuni planeeritud kruntideni. Ühenduskoht on tähistatud tehnoorkude joonisel (joonis 5). Kavandatud on trassikoridorid perspektiivsele veetorustikule Eha tn 16 ja Kulbilohu tänava suunal.

Kruntide Pos 2 ja 3 liitumiseks on veetorustik kavandatud äri- ja tootmismaa kruntidele Pos 1 ja 5 (servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks).

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kinnistu piirist kuni üks meetr väljapoole kinnistu piiri on ette nähtud maakraan.

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Ühisveevõrgitorustiku kaudu on võimalik tagada tuletõrjevett 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud ühisveevõrgi torustikule ette nähtud hüdrant. Hüdrandi orienteeruv asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel (joonis 5). Juhul kui projekteeritavate hoonete tuletõrjevee vajadus on suurem kui 10 l/s, tuleb rajada täiendavad mahutid vastavalt eespool viidatud määrusele ja standardile.

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk 08.01.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-25-00145.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 12 m³/d, mis tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud täpne ärajuhitava reovee kogus (sh sõidukite selvepesula vajadus).

Planeeritud kruntidelt kogutakse reovesi isevoorse reoveekanaliseerimistorustikuga kokku ning juhitakse krundile Pos 5 planeeritud reoveepumpla kaudu survekanaliseerimistoruga Eha tn 16 asuvasse isevoorsesse reoveekanaliseerimise (ühenduskoht tähistatud joonisel 5). Reoveepumplale on ette nähtud 20 m laiune kuja.

Kavandatud on trassikoridorid perspektiivsele kanaliseerimistorustikule Eha tn 16 ja Kulbilohu tänava suunal.

Kruntide Pos 2 ja 3 liitumiseks on reoveekanaliseerimistorustik ning liitumispunktid kavandatud äri- ja tootmismaa kruntidele Pos 1 ja 5 (servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks).

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi liitumispunkt isevoorse reoveekanaliseerimisega, mis asub toru ja krundipiiri ristumiskohas. Liitumispunkti lähedusse tuleb näha ette proovivõtukaev koos sulgeseadmega.

Planeeritava sõidukite selvepesula reovesi tuleb enne ühiskanaliseerimise juhtimist puhastada liiva-, muda- ja õlipüüduris.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeritud krundi Pos 4 kaudu tuleb tagada ligipääs Eha tn 16 kinnistul asuvasse ühiskanaliseerimise reoveepumplale. Planeeritud juurdepääsutee laius ja kandevõime peavad võimaldama paakautoga 28T (teljekoormus 11,5T) liiklemist. Orineteeruv ca 3 m laiuse teekoridori asukoht on tähistatud joonistel 4 ja 5.

6.10.4. Sademevesi ja drenaaz

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidelt kogutakse sademevesi sademeveetorustiku abil kokku ning suunatakse põhjasuunas Kulbilohu põik 2a maaüksusel (alternatiiv 1) või Kulbilohu tänav T1 maaüksusel (alternatiiv 2) asuvasse sademeveekraavi, mis suubub Kulbilohu tänava aluse truubi, metsaalal asuva kraavituse ja Arbimäe kraavi kaudu Elva jõkke. Alternatiivse võimalusena on sademevett võimalik vähemalt osaliselt juhtida otse lõunasuunas Eha tn 16 maaüksusel asuvasse Arbimäe kraavi (VEE1036519, alternatiiv 3). Tehnovõrkude joonisel on tähistatud võimalikud alternatiivsed suubumiskohad eelvoolu. Täpsed suubumiskohad antakse projekteerimisel.

Krundisiseselt on soovitatav võimalikult suur osa katustelt kogunevast sademeveest juhtida otse pinnasesse (haljastatavatele aladele), sh kasutada soovitatavalt ka parkimisaladel vett läbilaskvaid katendeid. Krundisiseselt liiklusalustelt pindadelt ja platsidelt kokkukogutav sademevesi tuleb vajadusel enne sademeveetorustikku või -kraavi suunamist puhastada õli- ja liivapüüduris (täpne lahendus ja asukoht antakse projekteerimisel). Kruntidelt sademevee ärajuhtimine ja puhastamine tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normidele ja seadusandlusele. Tagatud peab olema suublasse juhitava sademevee vastavus saastesisalduse piirväärtustele. Projekteerimise käigus tuleb anda ka Kulbilohu tänav T1 (nn põiktänav ulatuses) ja Pos 5 sademevee ärajuhtimise lahendus.

Planeeringuala läbivad drenaažitorustikud ning paiknevad mitmed drenaažikaevud, mis on täitunud settega ning ummistunud. Drenaažitorustike seisukord ja suubumised ei ole teada. Edasise projekteerimise käigus tuleb hinnata olemasoleva drenaažisüsteemi toimivust (sh naaberkinnistute kuivendamine) ning vajadusel näha ette kaevude puhastamine ning drenaaživõrgu ümberühendamine uute drenaažitorustike abil ning suunamine planeeringuala lähialadel asuvatesse olemasolevatesse kraavidesse. Uue drenaažisüsteemi rajamise vajadust ja võimalusi tuleb hinnata projekteerimisel. Planeeringuga on antud vajadus Kulbilohu põik 2a asuva kraavilõigu ümbersuunamiseks olemasolevasse kraavi, et takistada naaberaladelt sademevee valgumist planeeringualale. Projekteeritav sademeveesüsteemi lahendus ei tohi põhjustada liigniiskust piirnevatel kinnistutel (sh Kulbilohu põik 2a ja Kulbilohu põik 4).

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud. Välistada tuleb kruntidelt liigvee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaale.

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 20.12.2024 tehnilised tingimused nr 486961. Kogu planeeringuala kruntide perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 500 A, mis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala ühendamiseks elektrivõrguga on planeeritud uus komplektalajaam (Pos 5), mille toide on planeeritud 15 kV maakaabelliinidega Tartu mnt 31f katastriüksusel asuvast Laoplatsi:(Elva) 15/0,4 ning Tartu mnt 29g katastriüksusel asuvast Elva 110/15 alajaamadest.

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud planeeritud kruntide ühendamiseks elektrivõrguga 0,4 kV maakaabelliinid ning 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Kruntide Pos 2 ja 3 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp eraomandisse jäävatele äri- ja tootmismaa kruntidele Pos 3 ja 4 (servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks).

Liitumiskilbid peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (sh tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid). Planeeritud tänavavalgustuse ühenduskoht asub Kulbilohu tänaval (mast nr 13:1:57). Krundisisesel välisvalgustusel lahendus antakse hoone ehitusprojekti osana. Valgustuse kavandamisel arvestada, et see ei oleks suunatud piirnevatele elamukruntidele, ei pimestaks elanikke ning ei põhjustaks

võimalikku valgusreostust. Öisel ajal on soovitatav valgustuse intensiivsust vähendada.

Tuleb tagada minimaalselt 10 m vahe valgusti tipu ja 110 kV õhuliini juhtme (juhtme temperatuuri +60° juures) vahel. Sama vahe peab olema tagatud ka masti kukkumisel liini suunas.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Paneelide paigaldamine on lubatud katusele ja fassaadile.

6.10.6. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergiat põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Samuti tuleb tehnoseadmete välised agregaadid kavandada elamualadest kaugemal piirnevatesse hooneosadesse. Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Tehnilised seadmed peavad olema paigutatud võimalikult hoone lähedale ning varjestatud.

Alternatiivse võimalusena on planeeritud ühinemine kaugküttevõrguga, milleks on OÜ Elva Soojus väljastanud 09.01.2025 tehnilised tingimused nr 73-2/2025-01-07.

Planeeringuala ühendamiseks kaugküttevõrguga tuleb rajada alates Kirde katlamajast (Kirde tn 6) kuni planeeritud kruntideni uus liitumistorustik. Maksimaalne väljastatav soojusvõimsus on 300 kW. Planeeritud soojatorustik on võimalik tuua planeeritud kruntideni Eha tn 16 maaüksuse kaudu.

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi ühendus kaugküttevõrguga. Kruntide Pos 2 ja 3 soojusvõrguga ühendamiseks on planeeritud soojustorustik eraomandisse jäävatele äri- ja tootmismaa kruntidele Pos 3 ja 4 (servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks).

Planeeringuga on antud põhimõtteline kauküttetorustiku trassikoridor, mis tuleb täpsustada projekteerimisel (sh planeeringualaväline trassikoridor). Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest nõuetest ja ehitusseadustikust. Liitumiseks vajalikud soojatrassi projekteerimise ja ehitamise kulud tuleb kanda arendajal.

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on MTÜ Eesti Andmesidevõrk väljastanud 22.01.2025 tehnilised tingimused nr TLVT25002.

Planeeritud kruntide ühendamiseks operaatorineutraalse sidevõrguga tuleb andmesidevõrgu trassile paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Ligikaudne planeeritud sidekaevu (ES009K04-2) asukoht on tähistatud joonisel 5. Planeeritud sidekaevust rajada kuni planeeritud kruntide võrgusõlmeni multitoru. Võrgusõlmest puhuda vähemalt 96f kaabel nr 3 torus läbi planeeritava sidekaevu ES009K04-2 (kaablivaru 30 m) kuni sidekaevu ES009K04-1 (kaablivaru 15 m). Täpsemad tingimused projekteerimiseks on toodud tehniliste tingimuste dokumendis (vt Lisad).

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi ühendus sidevõrguga. Kruntide Pos 2 ja 3 sidevõrguga ühendamiseks on planeeritud sidekanalisatsioon eraomandisse jäävatele äri- ja tootmismaa kruntidele Pos 3 ja 4 (servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks).

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala läbivad olemasolevad elektri õhuliinid ja maakaablid, mille osas on seatud Elektrilevi OÜ ja Saint-Gobain Glass Estonia SE kasuks isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (maakaabelliini)

ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks. Elektri 110 kV õhuliinile jääb kehtima võrgu talumise kohustus vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks eraomandisse jäävatele kruntidele juurdepääsuteede ning tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 3). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud planeeringu tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5), mille ulatus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Munitsipaalomandisse kuuluvale olemasolevale üldkasutatavale maale (Eha tn 16) ning olemasolevaolevale ja planeeritud transpordimaale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise käigus.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/avaliku kasutusõiguse sisu
Pos 1	Pos 2	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja juurdepääsuteed ja jalgteed.
Pos 4	Pos 2, 3	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja juurdepääsuteed ja jalgteed.
Pos 1 Pos 4	Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja ühisvee- ja ühiskanalisatsioonirajatisi.
Pos 4	Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja juurdepääsuteed.
Pos 1-4 Kulbilohu põik 2a	Sademeveevõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja sademeveekanaliseerimisrajatisi.
Pos 2 Pos 3 Pos 4 Kulbilohu põik 2a	Elektrivõrgu valdaja (sh Elektrilevi OÜ, Kulbilohu tn 3 igakordne omanik)	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja elektripaigaldisi.
Pos 3 Pos 4	Sidevõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja sideehitisi.
Pos 3 Pos 4	Kaugküttevõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kaugküttetorustikke.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsude ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;

- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.13.1. Looduskeskkonna kaitse

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalasid, millest tulenevalt mõju neile puudub. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringualast lõunasuunda jääb Elva maastikukaitseala Pirnaku sihtkaitsevöönd, mille kaitseesmärk on metsakoosluste, elupaigatüübi siirde- ja õõtsiksood ning kaitsealuste liikide kaitse.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringuala näol on tegemist jäätmaaga, mille kasutusse võtmine ning hoonestamine ei avalda olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taime- ja loomastikule (sh piirnevale looduskaitsealale). Planeeringuala ümbritsevad ulatuslikud looduslikud rohealad ja metsad, mis pakuvad jätkuvalt sobivaid elupaiksid lindudele ja loomadele, kaugemal inimtegevusest mõjutatud aladest.

6.13.2. Võõrliigid ja nende ohjamine

Kohapealsele vaatluse käigus on täheldatud alal võimaliku karuputke kasvukoht. Täpne liik on määramata.

Foto 1. Karuputk Kulbilohu tn 5 kinnistul (autor: Hendri Seinberg, august 2025)



Planeeringuga kavandatu elluviimisel tuleb täpsustada karuputke kasvukoha ulatus ning vajadusel anda liigiline määralus. Tuleb vältida võõrliigi levitamist (koloonia mulla teisaldamist uutesse kohtadesse, tehnikaga läbi kolooniate sõitmist jmt). Karuputk tuleb hävitada (väljakaevamine ja herbitsiidiga mürgitamine).

Karuputke võõrliikidest ja nende ohjamisest leiab täpsemat infot keskkonnaameti veebilehelt <https://www.keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/voorliigid/karuputk-ja-selle-ohjamine>.

6.13.3. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladestada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Elva valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke objekte ega tegevusi.

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist kaitstud põhjaveega, kus on väga madal reostusohklikkuse tase. Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub uute rajatavate ühisvõrkude kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest võimalikult suures koguses vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine, et vähendada kanalisatsiooni või suublasse juhitavaid sademevee koguseid. Sademeveekanaliseerimisega kokkukogutav ja suublasse juhitud sademevesi peab vastama saastenaõtjate piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist.

Arvestades eeltoodut ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasneva vee või pinnase reostuse teket.

6.13.4. Mür- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded

Tootmisega seotud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tehnoseadmetega, mis võivad tekitada häiringuid piirnevale elamualale. Tuleb tagada, et tootmiseseadmete tekitatav müra ei leviks hoonetest väljapoole, samuti mitte välisterritooriumile. Müra tekitavad tehnoseadmed tuleb kavandada elamualadest kaugemal piirnevatesse hooneosadesse (sh tehnoseadmete välised agregaadid). Nii ehitustegevusega kui äri- ja tootmishoonete kasutamisega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid, arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise tegevusega. Seega võib ehitustegevusega kaasnevaid häiringuid pidada lühiajalisteks ja mööduvaks. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid.

6.13.5. Õhukvaliteedi nõuded

Õhusaaste osas kavandatavast tegevusest tulenevat õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist oodata ei ole. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude rajamise etapis ning on ajutise iseloomuga. Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsi ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

6.13.6. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Insolatsiooninõuded (otsese päikese kiirguse pääsmine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi alusel tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Planeeritud hoonestusalad jäävad lähimatest olemasolevatest elukondlikest hoonetest vähemalt 56 m kaugusele ning ilmakaarte suhtes kirdesse. Võib eeldada, et insolatsiooniprobleemide tekkimine on vähetõenäoline.

6.13.7. Pinnase radoonisisaldus

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa 1 kohaselt ning Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tööruumides tuleb projekteerimisel tulenevalt radooniuuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks.

6.13.8. Ohtliku ettevõtte ohuala

Planeeringuala asub C-kategooria ohtliku ettevõtte Alexela AS Elva automaattankla ohualas, mille raadius on 435 m. Ohualas lubatud ja keelatud tegevuste täpsemad tingimused (sh ohutuskujasid) ning ohutusnõudeid on käsitletud ptk 6.9 (Tuleohutusnõuded).

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

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja soojustorustiku kaitsevööndis, mis on

reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;

- tegevuspiirangud ühisvee- ja ühiskanalisisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepumpla kujas, mis on reguleeritud määruses „Kanalisisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ohtlikku ettevõtte ohualas, mis on reguleeritud kemikaaliseadusega ning määruse „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ sätestatuga;

6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja pärandkultuuri objektid, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, millele võiks kavandatud tegevus mõju avaldada. Sellest tulenevalt ei avaldada planeeritud tegevus olulist kultuurilist mõju.

Planeeringuala asub perspektiivses äri- ja tootmispiirkonnas, mis on tervikuna veel välja arenemata. Planeeritud tegevus võimaldab võtta kasutusele tootmismaa sihtotstarbega kinnistu ning kavandada senisele jäätmaale kompaktse hoonestusega äri- ja tootmiskompleksi, kuhu kavandatakse nii uushoonestus kui ka infrastruktuur. Lokaalne maastikuilme küll muutub, kuid seda võib pidada positiivseks, kuna kavandatava tulemusel muutub keskkond korrastatumaks ning moodustub kompaktne ja terviklik piirkonna äritegevust soodustav keskkond. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust.

Maa-ala asub logistiliselt soodsas asukohas, kuhu on olemasoleva tänavavõrgustiku kaudu tagatud hea ligipääs. Samuti on lähiümbruses olemas väljaehitatud tehniline taristu erinevate tehnovõrkude näol, millega on võimalik ühendada planeeringualale kavandatud uushoonestus ning tagada ressursisäästlik ehitamine.

Uute äri- ja tootmisalade arendamine mõjub piirkonna arengule ja inimeste heaolule positiivselt, luues uusi töökohti ning vähendades muuhulgas ka elukoha ja kaugemates asulates asuva töökohta vahelise pendelrände sagedust. Piirkonna jätkusuutlik areng tõstab olemasoleva keskkonna väärtust ka elukeskkonnana, mis omakorda tõstab ka kinnisvara väärtust.

Kavandatud tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks. Planeeringualaga piirnevatele üksikelanutele võimalike häiringute leevendamiseks on ette nähtud haljastatavad puhveralad ning arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, millega tuleb arvestada hoonete projekteerimisel, et luua elamute kontaktvööndisse sobilik äri- ja tootmiskeskkond.

Eeldatavalt ei põhjusta uute äri- ja tootmishoonete püstitamine olulist negatiivset sotsiaalmajanduslikku mõju.

6.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik

peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitise seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Elering AS tingimused:

- Hoonestuse projektide ning kommunikatsioonide projektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama ehitusseadustiku §70 (ehitise kaitsevöönd), ehitusseadustiku §77 (elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded". Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.
- Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5 m ei ole lubatud. Kaevetööde käigus mitte vigastada 110 kV õhuliini mastide maanduskontuure.
- Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Kaitsevööndis töötamisel tehnikaga, mille kõrgus on üle 4,5 m, peab taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa.
- Tõste- ja kaevetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast kooskõlastamist, vormikohase taotluse esitamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS poolt.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on transpordimaale planeeritud avalikuks kasutamiseks ettenähtud sõidutee, jalgteed, tehnovõrkude ja haljastuse (edaspidi Rajatised) ning krundile Pos 3 ja 4 kavandatud puhverala rajamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on arendajal. Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaale krundi (Pos 5) võõrandamisel kanduvad arendaja kohustused transpordimaale (sh Kulbilohu tänav T1 teelõigule) planeeritud Rajatiste rajamiseks edasi uuele omanikule.

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendus esitada kooskõlastamiseks vallavalitsusele.

Planeeringu realiseerimise orienteeruv tegevuskava:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuse jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis juurdepääsuks kruntidele Pos 2 ja Pos 3 ning Eha tn 16 asuvale reoveepumplale.
3. Rajatistele tehniliste tingimuste taotlemine ja projekteerimine ning Pos 4 planeeritud puhverala haljastusprojekti koostamine. Vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis Rajatiste rajamiseks.
4. Ehituslubade taotlemine Rajatiste ehitamiseks.
5. Rajatiste (sh teed koos haljastusega, tänavavalgustus, sademeveesüsteemid kuni eelvooluni, tehnovõrgud kuni liitumispunktideni) ja Pos 4 planeeritud puhverala terviklik

väljaehitamine. Enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist peab olema vähemalt killustikaluseni välja ehitatud planeeringulahenduse kohane tänav ning vastavat hoonet teenindavad tehnovõrgud- ja rajatised kuni liitumispunktini s.h. planeeringuala välised funktsionaalselt seotud rajatised.

6. Ehituslubade taotlemine hoonetele ning hoonete ehitamine.
7. Kasutuslubade taotlemine Rajatistele. Rajatistele väljastatud kasutusluba ning projektijärgselt krundile Pos 4 rajatud puhverala on eelduseks esimesele hoonele kasutusloa väljastamiseks.
8. Väljaehitatud ja kasutusloa saanud transpordimaa (Pos 5) tasuta üleandmine vallale ja avalikku kasutusse määramine. Juhul, kui planeeritud krundid Pos 1-4 liidetakse üheks krundiks, jääb Pos 5 eraomandisse või liidetakse kruntidega Pos 1-4.
9. Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud.

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 3 ning dokumendid lisade kaustas.

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1.	Elektrilevi OÜ	25.03.2025	Lisades	Marge Kasenurm
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastuse nr 0626297815. - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 				
2.	Elering OÜ	14.04.2025	Lisades	Enno Bender
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr 12-9/2025/185. - Tatu maakonnas, Elva linnas asuva Kulbilohu tn 5 (17002:001:0038) detailplaneeringu alas asub Elering AS 110 kV õhuliin L149 Elva-Otepää (visangus mastidega nr.1 - nr.2). 110 kV õhuliini kaitsevöönd on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole. Eleringi liinide asukohti saab vaadata: http://gis.elering.ee/ - Hoonestuse projektide ning kommunikatsioonide projektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku §70. (Ehitise kaitsevöönd), Ehitusseadustiku §77. (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" (Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda). - Hooned (elumajad) planeerida väljaspoole õhuliinide kaitsevööndit. Kui on vajadus hoone ehitada kaitsevööndisse mittetulehtlikku mitteeluhoonet, siis planeerida hoone väljaspoole õhuliini sihiala. Õhuliini sihiala on 110 kV õhuliinil 16 m liini telgjoonest mõlemale poole. - Sõidutee ning parkla rajamisel arvestada, et tee ning parkla ristumisel 110 kV õhuliiniga peab olema tagatud 8,5 meetrine gabariit tee ning parkla pinna ja 110 kV õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C. - Tagada 5 m puhasvahe tee peenra (parkla) ja 110 kV liini elemendist (mastist), takistada mastile pealesõidu võimalus äärekivi või pörkepiirdega. - Tööprojekti esitada õhuliini pikiprofiil visangutest, mis ristuvad planeeritavate või rekonstrueeritavate teede ja parklatega. Pikiprofiilil peab olema juhtme riipe arvutatud temperatuuril +60°C. - Tehnovõrkude paralleelsel paigaldusel 110 kV õhuliiniga on min. vahekaugus 5 m õhuliini äärmise juhtme maapinna projektsiooni ja maa-aluse tehnovõrguvahel. - Tee paralleelkulgemisel õhuliiniga peab olema tagatud vähemalt 5 m vahekaugus õhuliini äärmise juhtme maapinna projektsiooni ja tee vahel. - Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5 m ei ole lubatud. 				

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
	<ul style="list-style-type: none"> - Parkla rajamine liinijuhtmete alla toimub omal vastutusel. Elering AS ei vastuta liinist tulenevate ohtude eest (nt. jäite kukkumine). Võimalusel kaaluda parkla rajamist selliselt, et juhtmete alla parkimiskohti ei jääks. - Välisvalgustuse ehitamisel tuleb tagada minimaalselt 10 m vahe valgusti tipu ja õhuliini juhtme (juhtme temperatuuri +60° juures) vahel (sama vahe peab olema tagatud ka masti kukkumisel liini suunas). - Kaevetööde teostamine kõrgepingeõhuliini mastile ning mastielementidele lähemal kui 5 m on keelatud. Kaevetööde käigus mitte vigastada 110 kV õhuliini mastide maanduskontuure. - Objektil või selle lähikümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused. Kaevetööd lähemal kui 5 m masti mistahes maapealsest osast ei ole lubatud. - Liini kaitsevööndis kõrghaljastus (puhverhaljastus) on lubatud max kasvukõrgusega 3,0 m. Juhtmete alune ala jätta vabaks, peab olema tehnikaga läbitav. - Liini juhtmete alusele alale peab olema tagatud tehnikaga (tõstuk, kraana) juurdepääsu võimalus. - Kaitsevööndis töötamisel tehnikaga, mille kõrgus on üle 4,5 m, peab taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Taotlusvorm on leitav Eleringi kodulehel, aadressil Kaitsevööndis tegutsemise luba / Elering. - Projektide koostamise käigus saab informatsiooni olemasolevate Elering AS liinide ja seadmete kohta lõuna piirkonna liinide hooldusjuhilt Enno Bender'ilt tel. 71 68 385, 516 7771. - Projektide kooskõlastamiseks esitada asendiplaan koos väliste tehnovõrkude graafilise osaga (dwg asendiplaan koos lõigete ja ristumise lahendusega) ning seletuskiri digitaalsel kujul. Failid saata aadressile: vho.kooskolastused@elering.ee - Tõste- ja kaevetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast kooskõlastamist, vormikohase taotluse esitamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-lt. Kaitsevööndis tegutsemise loa taotlus saata aadressile: vho.kooskolastused@elering.ee. 			
3.	MTÜ Andmesidevõrk	17.04.2025	Lisades	Tarmo Kimmel
	<ul style="list-style-type: none"> - kooskõlastus nr TLVK25022 - Enne kaevetööde alustamist tuleb tööde teostajal lasta täpsustada mikrotorustiku paigaldussügavus ning tähistada siderajatise täpne asukoht looduses! - Tööde teostamine ASV sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Kaneti OÜ järelevalvega. Hiljemalt 3 tööpäeva enne kaevetööde alustamist ASV sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis tuleb vormistada kirjalik tegutsemisluba. ASV liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks saata tegutsemisloa taotlus haldus@eestiandmeside.ee vastavalt tööde teostaja, tellija, omanikujärelevalve, tööde iseloomu, asukoha, teostamise aja ja vastutava isiku kontaktandmetega. Tegutsemisloa taotluse blanketi saab alla laadida siit: https://eestiandmeside.ee/sidevork/kooskolastamine/ - Töökohal peab olema Kaneti OÜ poolt kooskõlastatud ehitusprojekt. Kooskõlastus lugeda ehitusprojekti lahutamatuks osaks. 			

VALIPROJEKT

ELVA LINNAS KULBILOHU 5 KRUNDI DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Elva vald, Elva linn

DP-202454

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
	<ul style="list-style-type: none">- Peale tööde teostamist peavad ASV sideehitised jääma nõuetekohasele sügavusele. Näha ette kõik meetmed olemasolevate ASV sideehitiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada nõuetekohased sügavused.			
4.	AS Emajõe Veevärk	16.04.2025	Lisades	Rauno Ränkel
	<ul style="list-style-type: none">- Ülevaatamise otsus nr: 25-02015- Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.- Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat.			
5.	Elva Soojus OÜ	17.04.2025	Lisades	Arne Jänesso
	<ul style="list-style-type: none">- Kooskõlastatud tingimusteta			
6.	Päästeamet			
7.	Maa- ja Ruumiamet	10.06.2025	Lisades	Kristi Kivimaa
	<ul style="list-style-type: none">- Kooskõlastatud kirjaga 6-3/24/12393-5- Maa- ja Ruumiamet nõustub Kulbilohu 5 krundi detailplaneeringu (Väliprojekt OÜ töö nr DP-202454) lahendusega tingimusel, et sadeveekanaliseerimise lahendus ei põhjusta liigniiskust Kulbilohu põik 2a kinnisasjal.- Planeeritud kraavide ja tehovõrkude rajamisel tuleb projekti lahendus edastada tutvumiseks ja vajadusel muudatuste kavandamise ettepanekute tegemiseks Maa- ja Ruumiametile.- Teavitada Maa- ja Ruumiametit planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest.			

JOONISED (eraldi failidena)