

**Töö nr:** 151/24  
**Asukoht:** Elva linn, Peedu tee 36

---

**Elva linnas**  
**Peedu tee 36 kinnisasja detailplaneering**  
**DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 219539

Huvitatud isik:

Virgo Unt

Planeeringu korraldaja:

Elva Vallavalitsus

## SELETUSKIRI

|   |    |
|---|----|
| 1 Planeeringu koostamise alus .....   | 3  |
| 2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....   | 3  |
| 3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....   | 3  |
| 4 Planeerimise lahendus .....   | 4  |
| 4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....   | 4  |
| 4.2 Olemasoleva olukorra analüüs .....  | 5  |
| 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....   | 6  |
| 4.4 Kruntide ehitusõigus .....  | 6  |
| 4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine .....  | 7  |
| 4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....   | 7  |
| 4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....  | 9  |
| 4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte .....  | 9  |
| 4.9 Ehitistevahelised kujud.....  | 10 |
| 4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....   | 10 |
| 4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....                                      | 12 |
| 4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine.....  | 12 |
| 4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....   | 13 |
| 4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused<br>ning nende ulatus..... | 14 |
| 4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....                                | 14 |
| 4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused.....  | 14 |
| 5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....   | 17 |

## JOONISED

|  |    |
|--|----|
| Situatsiooniskeem .....                                  | 18 |
| Olemasolev olukord M 1:500 .....                         | 19 |
| Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed..... | 20 |
| Põhijoonis M 1:500 .....                                 | 21 |
| Tehnovõrgud M 1:500 .....                                | 22 |
| Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....            | 23 |

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik.

Elva Vallavalitsuse 18.06.2024.a korraldusega nr 291 "Elva linnas Peedu tee 36 kinnisasja detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja antud välja detailplaneeringu lähteseisukohad.

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

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

Detailplaneeringu ala moodustab:

- Elva linnas Peedu tee 36 kinnistu, pindala 6992 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%.

## 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Planeerimiseseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- 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“.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ Mäger Poegade poolt augustis 2024.a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr

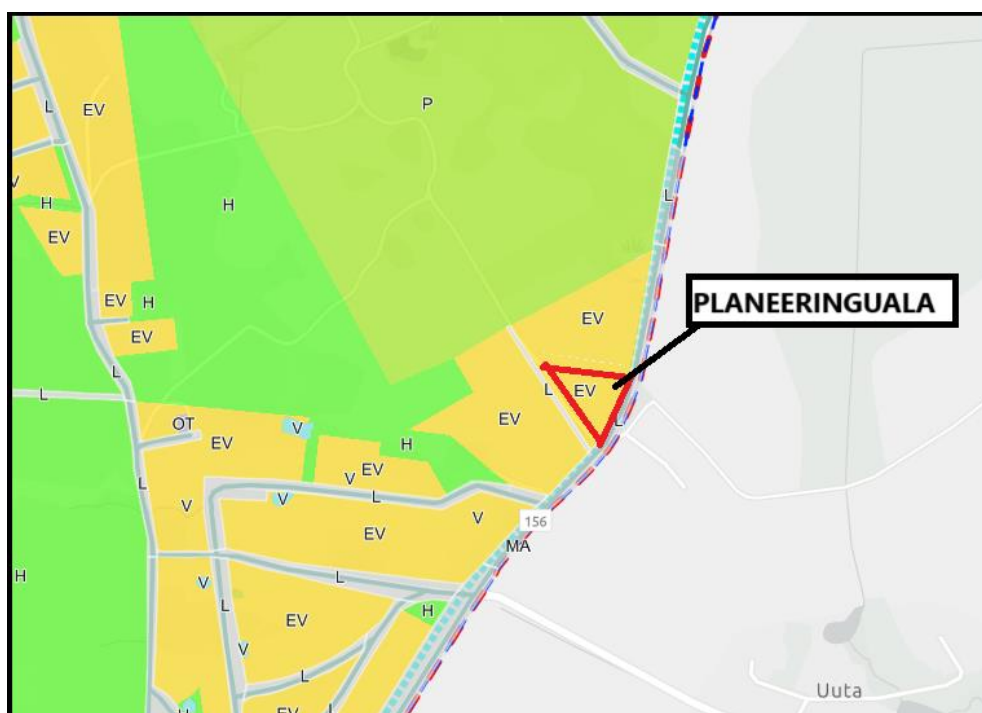
MP1281/24G). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

## 4. Planeerimise lahendus

### 4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 on kehtestatud Elva valla üldplaneering. Planeeritav ala asub Mahlamäe asumis, üldplaneeringuga on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala (EV), mille kohaselt võib planeeringualale ehitada üksikelamuid.

Skeem 1. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust



Väikeelamu maa-ala (EV) on üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutlusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringu kohane suurim ehitisealune pind on 35%. Üksikelamu krundi vähim suurus on 1200 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 9m maapinnast, kui ümbritsev keskkond seda toetab. Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei või olla suurem, kui haljas- ja puhke otstarbeline ala. Elamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud kõrghaljastusprotsent on 15% (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga).

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvatele kruntidele ehitatud elamud on valdavalt ca 150-350 m<sup>2</sup> ehituse aluse pinnaga, 1-2 korruselised ja kõrgusega kuni 8,5m. Põhihoonetele lisaks on kruntidel abihooneid.

Lähimate elamute katusetüübid on valdavalt viil- ja kelpkatused.

Arvestades lähipiirkonna olemasolevate hoonete mahtusid on planeeringuga kavandatud hoonestus elamupiirkonda mahuliselt ja funktsioonilt sobiv täiendus.

Planeeringualale lähimad toidukauplused ja teeninduskeskused asuvad Elva kesklinnas ca 1,5km kaugusel. Planeeringualast põhja suunas asub Elva discgolfipark.

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

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 3.

## **4.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega- võsa, lehtpuudega ja mõnede üksikute okaspuudega.

**Foto 1**



*Allikas: maaameti fotoladu (mai 2024.a)*

Planeeritava maa-ala reljeef on loodest kagu suunas langeva maapinna kõrguste erinevustega. Planeeringuala kõrgem osa asub loode suunas (abs kõrgus ca 65.00m) ja kaugu suunas Peedu tee juures on madalam osa (abs kõrgusega ca 60m).

Planeeringualast ida suunas kulgeb asfaltkattega Peedu tee ja lõuna suunas eraomandis olev Peedu tee T5 transpordimaa. Planeeringualast põhja suunas asub avalik üldkasutatav maa-ala Peedu tee 38, millel asub haljasala ja discgolfi rada.

Planeeringualal kitsendused puuduvad.

### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale moodustatakse 4 elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt juurdepääsutee rajamiseks.

**Maakasutuse koondtabel**

**Tabel 1**

| Krundi/ Pos nr            | Katastriüksuse sihtotstarve | Krundi pindalad    |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Planeeringu eelne</b>  |                             |                    |
| Peedu tee 36              | Maatulundusmaa              | 6992m <sup>2</sup> |
| <b>Planeeringu järgne</b> |                             |                    |
| Pos 1                     | Elamumaa                    | 1339m <sup>2</sup> |
| Pos 2                     | Elamumaa                    | 1810m <sup>2</sup> |
| Pos 3                     | Elamumaa                    | 1531m <sup>2</sup> |
| Pos 4                     | Elamumaa                    | 1518m <sup>2</sup> |
| Pos 5                     | Transpordimaa               | 793m <sup>2</sup>  |

Katastriüksuste sihtotstarvete määramise aluseks on maakatastri seadus.

Planeeritud kruntide pindalasid on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

### 4.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

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

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed:

Pos 1-4 - kruntidele antakse ehitusõigus ühe üksiklamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Pos 5- krundile hoonete ehitamiseks ehitusõigust ei kavandata.

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

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

#### **4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

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

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

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

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

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Pos 1-4 kruntidele üksikelamud ja abihooned.

Põhihooned peavad asuma tänava suhtes eespool ja abihoone taga pool, kui on põhihoone tänavapoolne fassaad.

**Arhitektuurinõuded****Tabel 2**

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

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

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad. Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed peavad olema varjestatud ning vastama kehtivatele müranormidele.

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



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

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Peedu teelt planeeringualale planeeritud Pos 5 kõvakattega tee kaudu.

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

Parkimiskohad võivad asuda garaažides, varjualuste all või avatuna krundil.

Pos 5 transpordimaalt juurdepääsude asukohti on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele kontseptsioonile. Kruntidele juurdepääsuteede laius on kuni 5m. Parkimiskohtade täpne paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

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

#### **4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Detailplaneeringu alal säilitatakse võimalusel kõrghaljastust, mis ei jää ette ehitustegevusele.

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

Maapinna kõrguse muutmine tuleb lahendada ehitusprojekti käsitletavale vertikaalplaneerimisele.

Krundid tuleb pärast ehitustegevuse lõppu terviklikult haljastada. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

Piirdeaedade kavandamisel tuleb need rajada tänavale mitteavanevatena, st keelatud on avalikel teedel jalgsi ja sõidukitega liiklejate takistamine. Eelistada tuleb lükand või sissepoole avanevaid väravaid.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja

jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel.

#### **4.9 Ehitistevahelised kujud**

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

Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

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

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

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-24-00133 lahendatakse planeeringuala elamukruntide veevarustuse AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi torustiku baasil liitumisega.

Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud iga kinnistu piirile ning avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri on ette nähtud maakraan.

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

Igale planeeritud kinnistule nähakse ette eraldi iseoolne reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud iga moodustava kinnistu piirile.

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

### **Sademevesi**

Elamukruntide sademevesi on kavandatud immutada kruntidel. Soovitav on ka sademevett koguda ja kasutada vett näiteks kastmiseks põuasel perioodil. Lubatud on rajada kruntidele veesilmasid. Pos 5 tänavalt kogunev sademevesi on kavandatud suunata tänava äärde planeeritud sademevee immutusnõvasse.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Detailplaneeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 476079.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on kavandatud tuua elektritoide olemasoleva 7437:(Elva) komplekt alajaama fiidril F3 baasil.

Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele soovitatavalt mitme kohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaabliga.

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

### **Soojavarustus**

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

Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- õhksoojus, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneelid jms. Lubatud on maaküte kõigil planeeritud elamukruntidel.

### **Sidevarustus**

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

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringualale lähim olemasolev tuletõrje hüdrant nr 279 asub Kõrre tänaval ca 210m kaugusel planeeringualast.

Vastavalt vee ettevõtja tehnilistele tingimustele ei ole ühisveevärgi torustikust hetkel võimalik saada vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett.

Vastavalt standardile Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus EVS 812-6:2012+A1:2013 lahendatakse kustutusveevarustus tuletõrje veemahuti (veehoidla) baasil. Tuleohutusest tulenevalt liigituvad planeeritud hooned I kasutusviisi. Samaaegselt tinglike tulekahjude arv on üks tulekahju (p.5.1.1. EVS 812-6:2012+A1:2013). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/sek, tulekahju kestvus 3 h. Arvutuslik tuletõrje-veemahuti maht oleks:  $0,01 \times 3600 \times 3 = 108 \text{ m}^3$ . Arvestades EVS 812-6:2012+A1:2013 p.5.3 märkust 2, mille tingimustel kinniste anumatena ehitatud tuletõrje-veehoidla puhul võib tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini. Samal ajal tuleb täita standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid. Seetõttu määratakse veemahuti täpne maht vastava projektiga. Veemahutist väljuva toruga tuuakse veevõtuvõimalus hüdrandiga tänavale.

### **4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

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

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

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

### **4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine**

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

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

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

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

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

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

Tuletõrje veemahutist vee tagamiseks seatakse servituut Pos 1,3,4 kasuks.

Kanalisatsiooni juhtimiseks seatakse servituut Pos 4 kinnistule ja Peedu tee T5 kinnistule Pos 1,2,3 kinnistute kasuks või isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks.

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

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

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

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

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

\*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

\* hoida maa-ala korras;

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

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

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.kitsendused.maaamet.ee](http://www.kitsendused.maaamet.ee)) planeeringualal puuduvad olemasolevad kitsendused.

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

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

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

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

**Majanduslikud mõjud** on positiivsed, võimaldades luua uusi elamuid olemasolevate elamupiirkondade läheduses.

Johtuvalt eelnevast lõigust ning detailplaneeringuga kavandatavat arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks, sh nende hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head.

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

### **Kultuurilised mõjud**

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

### **Sotsiaalsed mõjud**

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

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

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

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

Arvestades, et moodustatavad krundid on suured ning kaetud osaliselt ka kõrghaljastusega, siis ei ole otseselt looduskeskkonnale avalduvaid negatiivseid mõjusid. Maa-ala puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Planeeringuala kasutamisel planeeringuga kavandatud viisil ei esine looduskeskkonnale märkimisväärsed negatiivsed mõjusid.

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

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

11.06.2024.a on sõlmitud leping nr 13-16/29 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise tegevused ja nende järjekord on järgmine:

- 1) moodustatakse detailplaneeringule vastavad krundid;
- 2) koostatakse tehnovõrkude ja juurdepääsude rajamise projektid, taotletakse vajalikud ehitusload, sõlmitakse tehnovõrkude rajamiseks isikliku kasutusõiguse või servituudilepingud;
- 3) rajatakse detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgud (sh tuletõrje veemahuti Pos 2 krundile) ja juurdepääsuteed kruntideni ning mahasõidud kinnistutele kõvakatendiga (mustkate) sõidutee koos tee juurde kuuluva haljastusega ning teega seotud välisvalgustuse.  
Tegevus loetakse lõppenuks valminud taristule kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamisega;
- 4) taotletakse hoonetele ehitusload ja ehitatakse hooned;
- 5) taotletakse hoonetele kasutusload.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee (sh elamukruntidele juurdepääsude) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.



väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendused esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

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

Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud juurdepääsud kruntidele, hooneid teenindavad tehnovõrgud ja - rajatised.

## 5 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

| Kooskõlastava asutuse nimetus | Kuupäev    | Kooskõlastaja nimi ja amet | Kooskõlastuse asukoht kaustas | Märkused   |
|-------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--|
| AS Emajõe Veevärk             | 07.05.2025 | R.Ränkel                   | Lisade kaustas                | Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk. Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat  |
| OÜ Elektrilevi                | 06.02.2025 | M.Erik                     | Lisade kaustas                | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt  |
| Lõuna-Eesti Päästkeskus       |            |                            |                               |  |
| Peedu tee T5                  | 02.05.2025 | T.Prans                    | Lisade kaustas                | Alltoodud materjalidele tuginedes olen teadlik ja nõus osalise teeala kasutamisega kinnistul 17001:001:0189. Eesmärgiga viia läbi nimetatud teealakinnistu kanalisatsiooni ja veetorustik Peedu tee 36 tarvis. |