



Töö nr: 2026078

Töö tellija:

Elva vallavalitsus

Huvitatud isik:

Elva Tarbijate Ühistu

Kontaktisik:

Haldusjuht Toomas Šinkarev,
5055937,

e-post: toomas@elvaty.ee

Planeeringuala asukoht:

Tartu maakond, Elva vald, Rõngu alevik,
Tartu mnt.2 ja Tartu mnt 4

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Reg. nr. 10696600

Tähe 106, 51013 Tartu

Tel. 7 303 735; 50 78 277

e-post: ibun@ibun.ee

www.ibun.ee

EEG000179 11.06.2009

EO10696600-0001 05.02.2003

EP10696600-0001 05.02.2003

EK10696600-0001 05.02.2003

MATER: MK, MU, 03.11.2003

MO, MP 0019-00

Muinsuskaitseameti 09.08.2010/

tegevusluba E518/2010 18.07.2011

RÕNGU ALEVIKUS
TARTU mnt. 2 ja TARTU mnt. 4 KINNISTUTE
Detailplaneering
PlanID

Vastu võetud Elva Vallavalitsuse korraldusega nr. ...

Juhataja: Lauri Lokko

Planeerija: Kadi Tuul

Koostajad: Kadi Tuul
Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

Kontrollija: Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

Sisukord

Koondandmed.....	3
1 ÜLDOSA	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	4
1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
2 OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Planeeringuala asukoht	5
2.2 Olemasoleva olukorra ülevaade.....	5
2.3 Kitsendused ja piirangud	6
3 Planeeringuala ja selle mõjuala (kontaktvööndi) analüüs.....	9
3.1 Ruumilise arengu eesmärgid detailplaneeringu elluviimisel ning kaasnevad mõjud	11
4 PLANEERIMISETTEPANEK	13
4.1 Olemasolevate kruntide liitmine.....	13
4.2 Krundi hoonestusala määramine.....	13
4.3 Krundi ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded	13
4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine	15
4.5 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi	17
4.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine.....	18
4.7 Tuleohutusnõuded.....	20
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	20
4.9 Keskkonnatingimuste seadmine	21
4.10 Servituutide määramine	22
5 PLANEERINGU RAKENDAMISE AJAKAVA.....	22
6 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	23
LISAD: Menetlusedokumentid, tehnilised tingimused	

JOONISED:

Nr	Tähis	Joonise nimetus	Mõõtkava	Formaat
1	DP-5-01	Kontaktvööndi analüüs	-	
2	DP-4-01	Põhijoonis	1:500	A1
3	DP-4-02	Tehnovõrgud	1:500	A1
4	DP-6-01	Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon	-	

Koondandmed

PROJEKTI NIMETUS:	Rõngu alevikus Tartu mnt 2. ja Tartu mnt.4 detailplaneering
TELLIJA:	Elva Vallavalitsus Kesk 32, Elva linn, Elva vald, 61507 Tartumaa. Kontaktisik: telefon: e-post:
HUVITATUD ISIK:	Elva Tarbijate Ühistu Kesk tn 1, Elva linn, Elva vald, 61504 Tartumaa. Kontaktisik: haldusjuht Toomas Šinkarev, 5055937 e-post: toomas@elvaty.ee
PROJEKTEERIJA:	Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ Tähe 106, 51013 Tartu tel. 7 303 735 Kontaktisikud: Lauri Lokko tel. 7 303 735, juhataja
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Elva vald, Rõngu alevik, katastriüksused: Tartu mnt 2 katastriüksus 69401:001:0037; Tartu mnt 4 katastriüksus 69401:001:0038
DETAIL-PLANEERINGU EESMÄRK:	Detailplaneeringuala sihtotstarbe määramine ärimaaks, ehitusõiguse määramine Tartu mnt 2 kinnistul olemasoleva ärihoone laiendamiseks, juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete andmine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 28.07.2026 korraldus nr. 381 „Rõngu alevikus Tartu mnt 2. ja Tartu mnt.4 detailplaneering“ ning sama korralduse LISA 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad Rõngu alevikus Tartu mnt 2 ja Tartu mnt 4 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on detailplaneeringuala sihtotstarbe määramine ärimaaks, ehitusõiguse määramine Tartu mnt 2 kinnistul olemasoleva ärihoone laiendamiseks, juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete andmine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringu ülesanded on: ala kruntimine; kasutamise sihtotstarbe, hoonestusala, hoonete arvu, suurima ehitisealuse pinna ning hoonete suurima lubatud kõrguse määramine; hoonete arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendamine; tehnovõrkude paigutus; servituutide vajaduse määramine; haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

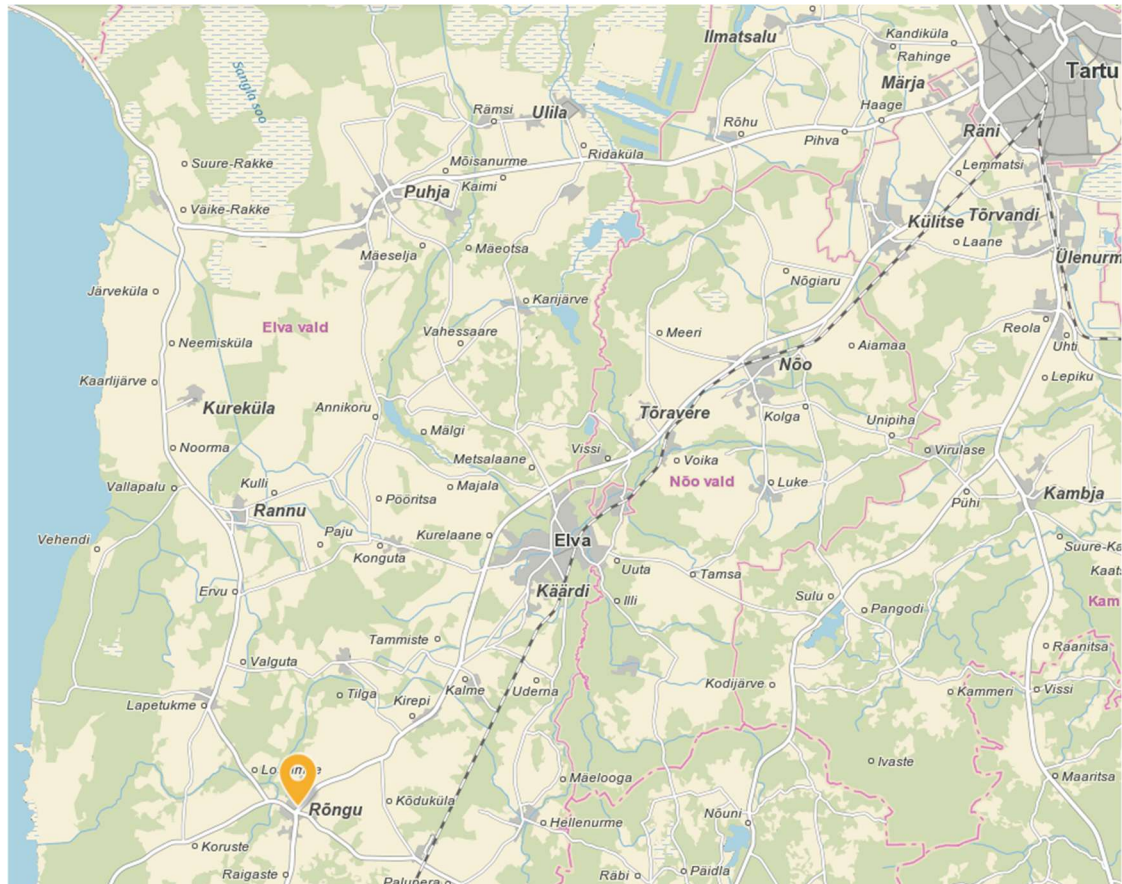
Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest seadustest, arengukavadest, normdokumentidest, varem koostatud planeeringutest ja projektidest:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Elva valla üldplaneering (koostaja AB Artes Terrae OÜ, 2024), kehtestatud Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035 (Emajõe Veevärk AS ja Europolis OÜ, 2023);
- Tartu mnt. 2 maaüksuse detailplaneering (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ Töö nr: DP-11-15);

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Tartumaal Elva vallas Rõngu alevikus.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht. Allikas: X-GIS Maa- ja Ruumiamet, 24.07.2026

2.2 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeringuala suurusega 8172 m² moodustub kahest katastriüksusest:

Tartu mnt 2 katastriüksus 69401:001:0037;
Pindala 3502.0 m²;
Maakasutuse sihtotstarve – ärimaa 100%;

Tartu mnt 4 katastriüksus 69401:001:0038;
Pindala 4670.0 m²;
Maakasutuse sihtotstarve – elumaa 100%;

Tartu mnt 2 asub olemasolev kaubandushoone (ehr kood 12065730), ehitisealuse pindalaga 886m². Kaupluse ees asub suur asfaltkattega ja valgustatud parkla küllastajatele ning kaupluse taga asfaltkattega majandusplats töötajate parkimiskohtadega. Küllastajate sõidukitele on juurdepääs planeeringuala lõunanurgast, Palu tee ja Tartu maantee nurgalt. Teenindavate sõidukite ja kaubaautode juurdepääs kaupluse taha on Vana tänavalt. Jalakäijatele ja kergliiklejatele on eraldi tee kaupluse juurest Tartu mnt äärsel kergliiklusteeni, samuti on kaupluse kinnistu ulatuses rajatud Palu tänavaga paralleelne valgustatud kergliiklustee. Jalgrattaparkla aub kaupluse peaukse juures – kahepoolse parkimise korral on seal jalgratastele 20 kohta. Kinnistut eraldab naaberkinnistust puitlipp-aed Tartu mnt pool ning võrkpiire Vana tn pool. Tartu mnt ja Palu tee nurgal haljasribal paikneb lipumast. Kõrghaljastusest kasvavad Palu tee ääres täiskasvanud harilik tamm ja pärn – tõenäoliselt jäänukid kunagisest alleest, sest teisel pool teed on säilinud lühike puuderida. Vana tn ääres kasvab 1 täiskasvanud pärn. Palu tee äärsele haljasribale on istutatud kolm noort puud täiendamaks alleed. Lisaks on kinnistu kirdepiiri haljakul kasvamas veel kolm noort istutatud puud. Kõik kauplusele vajalikud tehnovõrkudega liitumised on olemas ja toimivad, liitumispunktid asivad Tartu maanteel. Sademevesi on juhitud Tartu mnt asuvasse sademeveekanaliseerimisele. Planeeringuala Vana tänava poolset osa läbib side õhuliin. Kaupluse elektrilajaam asub Vana tn ääres.

Tartu mnt 4 kinnistul paiknenud vanad hooned on lammutatud, seal ei paikne hooneid, rajatise ega puid. Juurdepääs Tartu maanteelt on kinnistu idanurgas. Tehnovõrkudega (sh sademeveekanaliseerimisega) liitumine on Tartu mnt äärest.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 78.97 m kuni 81.21 m. Maapind tõuseb Vana tänava suunas.

2.3 Kitsendused ja piirangud

Tartu mnt 2 (69401:001:0037)

Riigi põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (Tartu maantee) avalikult kasutaava tee (tänaval) kaitsevöönd 184,27m² ulatuses. Kaitsevööndi laiuks on mõlemal pool äärmise sõiduraja servast 10 m.

Palu tee teekaitsevöönd 4m krundipiirist, kehtestatud varasema Tartu mnt 2 maaüksuse detailplaneeringus.

Maa-alused vee survetorustikud, AS Emajõe Veevärk, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest.

Maa-alune isevooline kanalisatsioon (alla 2m sügavusel alla 250mm), AS Emajõe Veevärk, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest.

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ruumiliselt liidetud kogupindala kinnistul 311,91m².

Elektrilevi OÜ 3 madalpinge õhuliini (5204524, 5204526 ja 165619785) kaitsevööndite kogupindalaga kinnistul 418,28 m². Alla 1 kV õhuliinide kaitsevööndi laius on 2 m liini teljest mõlemale poole.

Elektrilevi OÜ 8 elektrimaakaabelliini (227169982, 227170087, 227172979, 227174384, 227174400, 272083597, 305149473 ja ELV651551088). Maakaabelliinide kaitsevööndi laius on 1 m kaabli teljest mõlemale poole.

- Elektripaigaldiste kaitsevööndite ruumiliselt liidetud kogupindala kinnistul on 1542,74 m².

Elektrilevi OÜ Alajaama 226248757 (6713 Elva) kaitsevöönd kinnistul pindalaga 12,43 m².

Telia AS sideehitis T198524565 (õhuliin) kaitsevööndi pindalaga kinnistul 96,14 m²;

Piiratud asjaõigusega (isiklik kasutusõigus) ala (PARI_683312) pindalaga 16,14 m² Elektrilevi OÜ kasuks.

Isiklik kasutusõigus N.R.Energy OÜ kasuks soojatorustiku majandamiseks soojustrassi kaitsevööndi ulatuses vastavalt lepingule.

Tartu mnt 4 (69401:001:0038)

Riigi põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (Tartu maantee) avalikult kasutaava tee (tänaval) kaitsevöönd 258,7m² ulatuses. Kaitsevööndi laiuks on mõlemal pool äärmise sõiduraja servast 10 m.

Maa-alused vee survetorustikud (VT21721, VT21762 ja VT21771), AS Emajõe Veevärk, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest.

Maa-alune isevoolne kanalisatsioon, alla 2m sügavusel ja alla 250mm (KT13043, KT13044 ja KT13045), AS Emajõe Veevõrk, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest.

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ruumiliselt liidetud kogupindala kinnistul 338,71m².

7 madalpinge õhuliini (5204519, 5204521, 5204523, 5204524, 5204526, 24747011 ja 165619785)

1 elektrimaakaabelliin (221697364) kaitsevööndi pindalaga kinnistul 8,92 m².

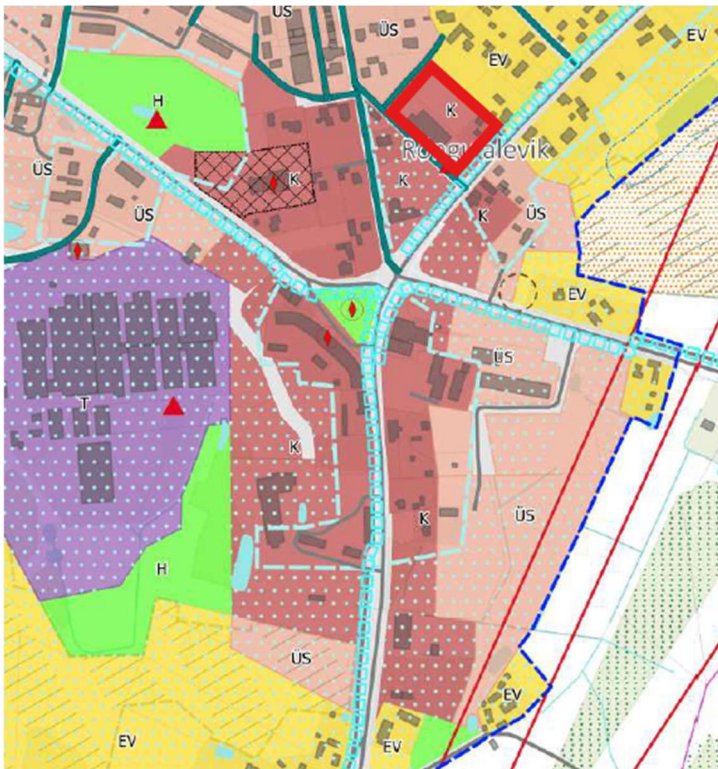
- Elektripaigaldiste kaitsevööndite ruumiliselt liidetud kogupindala kinnistul on 900,97 m².

Telia AS sideehitis (T198524555, T198524565, T48746121 ja T69348214) õhuliin, ruumiliselt liidetud kaitsevööndi pindalaga 315,5 m².

3 Planeeringuala ja selle mõjuala (kontaktvööndi) analüüs

Planeeringualal Tartu mnt 2 aadressil paikneb juba olemasolev Coop kauplus, millele soovitakse juurdeehitust planeerida.

Asukoht ning olemasolev infrastruktuur annavad seal head eeldused kaubandusega tegelemiseks. Ala asub Elva valla üldplaneeringus Rõngu aleviku keskuse alaks määratletud piirkonna kirdenurgas, keskuse ala piiril. Allpool on väljavõte üldplaneeringu Rõngu aleviku joonisest.



Joonis 2 Väljavõte Elva valla üldplaneeringu Rõngu aleviku põhijoonisest, kus Rõngu aleviku keskuse ala on tähistatud tumedama punakaspruuniga. Punase ristkülikuga on märgitud peale detailplaneeringu ala.

Keskuse maa-alana näeb üldplaneering ette elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muu keskusesse sobiv maakasutuse juhtotstarbega maa-alad. Suur osa Rõngus teenuste osutajatest on praegu koondunud mainitud piirkonda, st aleviku keskusse.

Planeeringualast kirdes on laialdane väikeelamute piirkond, mujal segahoonestusega alad. Edelas, üle Palu tee tn, külgneb planeeringuala aleviku väikese turuplatsiga, turu taga on kogukonnamaja. Kirdepiiril külgneb planeeringuala eraomandis olevate Tartu mnt 6 (69402:002:0226) ja Vana tn

1 (69402:002:0040) kinnistutega, kus paiknevad eramud. Kolmel ülejäänud küljel külgneb planeeringuala tänavatega.

Planeeringuala kagupiiril paikneb E264 Tartu maantee (riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee), mida ääristab olemasolev kergliiklustee. Kergliiklustee võimaldab head ühendust aleviku kaugemate piirkondadega, ilma et peaks kasutama autot. Umbes 200m kaugusel edelas ristuvad Tartu mnt ja Valga mnt (riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee), Võru mnt (tugimaantee 71 Rõngu-Otepää-Kanepi tee L3) ja Viljandi mnt (tugimaantee 52 Viljandi-Rõngu tee). Teede ristumiskohas asub aleviku ajalooline keskus, sh. riiklike kultuurimälestistena kaitse all olevad Rõngu kõrtsihoone ja Vabadussõja mälestussammas.

Ühiskondliku funktsiooniga ehitistest jääb planeeringualast 200m raadiusesse riiklik kultuurimälestis Rõngu kirik ümbritseva alaga. 300m kaugusele loodesse jääb lasteaed, põhja suunas 500m raadiusesse staadion ja kool. Lõuna pool paiknevad apteek, perearstikeskus, ärid ja teenindused. Lähima tootmisalani on umbes 300m. Bussipeatuseni, mis paikneb Tartu mnt ääres, on kaupluse juurest umbes 100m.

Lõuna ja edelakaares on planeeringuala kontaktvööndis kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- „Rõngu aleviku keskosa detailplaneering“, mis hõlmab mh. vahetu naaberkindistu üle Palu tee tänava. Planeeringu eesmärgiks Puistee ja Tartu mnt vahelisele krundile ehitusõiguse andmine bussijaama hoone ja avaturu ehitamiseks. Kehtestatud 1997.a, kuid bussijaama projekteerimiseks osaliselt täpsustatud kogukonnamaja projekteerimistingimustega. Lõunas, kontaktvööndi piiril, on detailplaneeringut täpsustatud 2009.a. „Valga mnt 9 ja sellega piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneeringuga“. Antud detailplaneering hõlmab aleviku keskosas Viljandi ja Tartu mnt vahele jäävat laia ala. Planeeringuga on moodustatud Rõngu haigla laienduse, äri- ja elamumaade krundid ning moodustatud tänavakoridorid.
- Kontaktvööndi piirile jääb lõuna pool „Rõngu alevikus Valga mnt 2, 4, 4a, osaliselt 2 ja 6a kindistute ning reformimata riigimaa detailplaneering“, mis on kehtestatud 2009.a. Planeeringu eesmärgiks oli krundipiiride muutmine, reformimata riigimaal kruntide moodustamine, Valga mnt 4 krundil ärihoone laiendamine, Valga mnt 4a krundil äriotstarbelise hoone ehitusõigus,

elamukruntide moodustamine, ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks ning teemaa moodustamine.

Edelas jäävad kontaktvööndi piirile veel 2 kehtestatud detailplaneeringut:

- „Rõngu alevikus Kiriku parkla kinnistu detailplaneering“, millega antakse ehitusõigus päästehoone ehitamiseks. Muudab Kiriku parkla krundi ulatuses Valga mnt 9 ja sellega piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneeringut. Kehtestatud 2020.a.
- „Rõngu alevikus Tehase 4 kinnistu detailplaneering“, millega antakse täiendav ehitusõigus Promens AS tootmis- ja laohoonete püstitamiseks. Kehtestatud 2012.a.

3.1 Ruumilise arengu eesmärgid detailplaneeringu elluviimisel ning kaasnevad mõjud

1. Detailplaneeringuga luuakse eeldused kaasaegse suurema kauplusehoone rajamiseks, arvestades kaasaegsete kaubandusettevõtete ruumi- ja taristuvajadusi. Kujundatakse kauplemiseks sobiv keskkond ning luuakse funktsionaalne ja paindlik ruumilahendus sellega kaasnevateks tegevusteks. Planeeringuga määratakse selge ja toimiv ruumiline struktuur, mis eristab kauplust teenindavad funktsioonid (kaubalaadimine) kaupluse külastajatest ning võimaldab hoonete ja välialade efektiivset kasutamist kaasneva liikluskooormusega arvestades.

2. Tagatakse ohutu ja toimiv liikluskorraldus. Liikluskorraldus tagab sujuva juurdepääsu nii klientidele kui kauplust teenindavatele veokitele, võimaldab kaubaautode ohutut manööverdamist ja laadimistoiminguid, minimeerib konfliktid töötajate, külastajate ja kaubaveo liikumiste vahel, seob planeeringuala loogiliselt olemasoleva ja kavandatava teedevõrguga.

3. Tehniline taristu - tehnovõrgud ja -rajatised, on planeeritud terviklikult ning vastavad kaupluse vajadustele. Kaupluse laiendus ei vaja uue tehnilise infrastruktuuri planeerimist, kuna

olemasoleva kaupluse tehnovõrgud on ehitatud laienemist arvestades ning kasutatakse paindlikult kaupluse laiendamisel ära.

4. Tegutseva kaupluse mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne, sh.säilitatakse maksimaalselt kõrghaljastust. Kaupluse laienemisega müratase ei suurene. Loodav välisruum on kestlik ja hõlpsalt hooldatav.

6. Planeeringualal luuakse kaasaegne ja korrastatud välisruum, kus hoonestus, juurdepääsud parkimine ja haljastus moodustavad ühtse kujundusliku terviku; ala on kaupluse külastajatele selgelt loetav, hästi orienteerutav ning kõigile juurdepääsetav (universaalsisaini põhimõtteid järgiv). Planeeringulahendusega ei suleta ilusaid vaateid, kuid varjava heki ja/või piirde abil on vajalik tagada kõrvalasetseva elamukrundi privaatsus.

Mõjuanalüüsi järeldused:

Keskne ala alevikus, mis on varustatud heade ühendusteedega igasse ilmakaarde, on kaupluse jaoks igati sobiv. Planeeringuga kavandatakse Pos-le 1 ärimaa sihtotstarve, mis on kooskõlas kehtivas Elva valla üldplaneeringus ette nähtud maakasutuse juhtotstarbega. Elva valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Rõngu aleviku keskuse maa-alal, kus nähakse ette mh. kaubandus- ja teenindusasutusi. Seega **detailplaneering vastab üldplaneeringule.**

Kohaliku omavalitsuse jätkusuutlikkuseks on oluline elanikkonna kasv ning elukeskkonna kvaliteet ja atraktiivsus, samuti väljakujunenud aladel olemasoleva väärtusliku miljöö säilitamine inimeste väljarände vältimiseks. Käesoleva planeeringulahendusega kujundatakse kaasaegne kvaliteetne avalik ruum, parandatakse elanike ligipääsetavust kaubandusele ja teenustele ning teenuste kättesaadavust olenemata elaniku sotsiaalsest staatusest. Väheneb kaupluse klientide süsinikjalajälg, kuna suurem kaubavalik võimaldab inimestel kodu lähedalt hankida enam igapäevaeluks vajalikke kaupu ja kaob vajadus kaugemale sõita. **Planeeringuga seoses ei ole ette näha negatiivseid keskkonnamõjusid.**

4 PLANEERIMISETTEPANEK

Käesoleva planeeringuga muudetakse Tartu mnt 2 kinnistul kehtivat detailplaneeringut. Planeerimisettepanek on esitatud seletuskirjas ja joonistel.

4.1 Olemasolevate kruntide liitmine

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Tartu mnt 2 (69401:001:0037) ja Tartu mnt 4 (69401:001:0038) krundid ja moodustada neist üks krunt pindalaga 8172 m², mille kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (katastriüksuse sihtotstarve – ärimaa 100%).

Tabel 1 Kruntimine

Plan. krundi tähis	Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)	Krundi planeeritav suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksustest (katastriüksuse tunnus)	Liidetavate osade suurus (m ²)	Senine kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)
POS1	Ärimaa 100%	8172	69401:001:0037	3502	Ärimaa 100%
			69401:001:0038	4670	Elamumaa 100%

4.2 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud krundi POS1 hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud põhijoonisel.

4.3 Krundi ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded

POS 1 planeeritud ehitusõigus vt.tabel 2 allpool. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 ühekordne hoone suurima ehitisealuse pinnaga 1900 m² ning hoonest eraldi paiknev kuni 45 m² varjend koos vajalike tehnruumide ja seadmetega. Väikeehitisi ei ole krundile kavandatud, maksimaalne lubatud alla 20 m² väikeehitiste arv on 0.

Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP2 nagu olemasoleval kauplusehoonel.

Juurdeehitatava hooneosa suurim lubatud kõrgus on olemasoleva hoone kõrgus. Lubatud katusekalde vahemik 0 – 35°. Katusele võivad lisanduda tehnoseadmed, -rajatised või reklaamid, mille kõrgus on kuni 3 m kõrgemad hoone katusest ning horisontaalmõõde kuni 3 x 3 m.

Tehnilised seadmed paigaldada selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud. Pääkesepaneelide kavandamisel sulandatakse need arhitektuursesse terviklahendusse.

Tabel 2 Planeeritud kruntide ehitusõigus

POS nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus (m2)	Maksim. ehitisealune pind (m2) maapeal	Hoone kõrgus maa-pinnast (m)	Hoonete arv krundil: põhihooned + abihoone	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Tulepüsimine	Parkimis kohtade arv	Haljastus min%
1	POS nr 1	8172	1900	8	1 hoone + 1 varjend	Kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohoone maa 100%	Ärimaa 100%	TP2	57	15

Krundi kitsendused: vt seletuskirja p.2.3

Hoone arhitektuurinõuded:

Kaupluse juurdeehitus peab stiililt kokku sobima olemasoleva hoonega. Arvestada piirkonna hoonestuslaadiga, samuti lähikonna hoonestuse ja miljööga. Hoone peab olema avatud avalikku ruumi. Kavandatava hoone fassaad peab olema igast küljest esinduslik, tänaväärsed fassaadid ligipääsetavad ja kasutatavad (sissepääsud, muud teenused nt. pakiautomaat, rahaautomaat). Fassaadil kasutada samu materjale ja värve, mis olemasoleval hoonel: fassaadiplaat (sh tsementkiudplaat), metall (seal hulgas plekk või profiilplekk) ning betoon; samuti võib kasutada teisi piirkonnas traditsioonilisi materjale (nt puit, kivi, krohv vm). Arvestada väljakujunenud miljööga. Eelistada traditsioonilisi värvilahendusi ja materjale. Esinduslikumad alad (sissepääsud, teenuste alad) on soovitatav markeerida muust hoonest erinevalt. Selleks kasutada piirkonnale omaseid kujundusvõtteid. Enne hoonele ehitusloa taotlemist esitada hoone eskiislahendus kooskõlastamiseks vallavalitsusele.

Varjend ja kaupluse varugeneraator:

Planeeritud hoonest eraldi asetsev varjend teenindab kaupluse kasutajaid hädaolukorras varjumise eesmärgil. Varjend tuleb paigutada väljapoole hoone varinguala. Varjendi konstruktiivne lahendus, mahutavus, tehnilised süsteemid ja ühendustrasside täpne lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel: kasutada võib ka tüüpset varjumiskoha betoonmoodulit. Varjendi

projekteerimisel tuleb tagada selle kasutatavus planeeritud hoone teenindamiseks ning juurdepääs varjendile nii tavakasutuse kui hädaolukorra tingimustes.

Kaupluse hoovialale planeeritud varugeneraator ümbritseda piirdeaiaga või paigaldada varjendi kõrvale eraldatud betoonmoodulisse. Edasisel projekteerimisel tuleb tagada, et vingugaasid või kütuseaurud ei satuks varjendisse inimeste ruumi.

Välisruum

Välisruum jääb kogu planeeringualal avalikku kasutusse ning seda ei piirata liikumist takistavate piirdeaedadega. POS1 (Tartu mnt 2 ja Tartu tn 4 liitmisel tekkiv krunt) kirdepiirile, kus planeeringuala külgneb elamumaaga, tuleb istutada hekk ja rajada privaatsust andev ja müra tõkestav piire. (vt. ka seletuskirja p.4.8). Jalakäijate liikumiseks mõeldud alade projekteerimisel on vaja arvestada universaalsidaini põhimõtetega, et tagada ruumi turvalisus ja kasutamismugavus (eri liikujagrupid, mh vaegliikujad, eri vanusegrupid) ning kõigi kogukonnaliikmete juurdepääs ja kaasatus (vt. täpsemalt p.4.4).

Tartu mnt ääres tuleb välisruumi kujundamisel arvestada riigitee nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Kavandatava maapinna absoluutkõrgused vt p 4.5 „Vertikaalplaneerimine ja sademevesi“.

Kuritegevuse vähendamise meetmed: Kaupluse ümbrus ja jalgteed on planeeritud valgustada. Valvekaameratega kaetakse kogu hoone välisperimeeter, ka kliendiparkla ja kauba vastuvõtuala.

4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine

Planeeringualaga külgnevatel tänavatel on järgmised kaitsevööndid: Riigi põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (Tartu maantee) avalikult kasutava tee (tänav) kaitsevöönd laiusega äärmise sõiduraja servast 10 m. Palu tee teekaitsevöönd 4m krundipiirist (kehtestatud varasema Tartu mnt 2 maaüksuse detailplaneeringus). Vana tn kaitsevöönd vastavalt omavalitsuse kehtestatud tänavate kaitsevööndi laiusele.

Sõidukite juurdepääsuks planeeringualale on planeeritud kasutada kahte varasema planeeringu järgi rajatud olemasolevat juurdepääsu: kaupluse külastajate juurdepääs olemasoleva kaupluse esisele parkimisalale Palu teelt, Tartu maantee (riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee) nurga juurest ning kauplust teenindava transpordi juurdepääs Vana tänavalt. Lisanduvad üks klientidele mõeldud juurdepääs Tartu maanteelt ja üks teenindava transpordi väljasõit kaubalaadimisalat Vana tänavale.

Jalakäijate ja kergliiklejate juurdepääs on lahendatud varem kehtestatud detailplaneeringuga – see toimub nii Tartu maanteelt kui Palu teed pidi. Tartu mnt-ga paralleelselt kulgevalt kergliiklusteelt on planeeritud 2 teeharu kaupluseni ning Palu teega paralleelselt on kogu krundi ulatuses juba rajatud jalg- ja jalgrattatee. Universaalsisaini põhimõtetest lähtuvalt võimaldab kogu planeeringulahendus liikuda takistusteta ning ohutult kõigisse planeeritud kauplusehoone avalikesse sissepääsudesse ning külgnevatele tänavatele. Edasisel projekteerimisel tagada kõnniteede puhul vähemalt 2m laiune puhas liikumisruum; Parklad ja sõiduteed kavandada sademevett suunavate äärekividega, kergliiklustee lõikumisel sõiduteega kasutada allalastud äärekive, et tagada kõigile liikumisvõimalus (universaalsisain).

Planeeritud on säilitada varemplaneeritud/olemasolev parkimislahendus: kaupluse klientide 17-kohaline asfaltkattega parkla kaupluse ees, Palu teega paralleelselt paiknevad 3 parkimiskohta taaraautomaadi kasutajatele ning hoone tagahoovi 5 parkimiskohta töötajatele. Lisaks on käesoleva planeeringuga kavandatud 32 parkimiskohaga asfaltkattega kliendiparkla laiendus. Uue parkla keskmine osa võimaldab vajadusel kasutada 2 otsakuti parkimiskohta järelkäruga sõiduautode parkimiseks. Hoone ette on planeeritud lühiajaliseks parkimiseks koht turistibussidele. Parkimiskohtade paigutus on näidatud põhijoonisel, parkimiskohtade standardikohane arvutus vt. tabel 3 allpool. Elektriautode planeeritav laadimistaristu vt. seletuskirja p.4.6.

Tabel 3 Sõidukite parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Põhihoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suurim lubatud suletud brutopind, m ²	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk / suletud brutopinna m ² kohta, keskuse kl II-IV ala)	Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
1	12311 – kaubandushoone	1900	1 / 100	19 / 57

Varemplaneeritud/olemasolev jalgrattaparkla (20 kohta kahepoolsele parkimisele) on planeeritud säilitada oma asukohas. Lisaks on planeeritud uus eraldiasetsev 4-kohaline (kahepoolse parkimise korral 8-kohaline) jalgrattaparkla. Hoidikud valida samasugused kui olemasolevad: lihtsad, kohtkindlaid terastoru-kaared, mida vajadusel saab kahepoolsele parkimiseks kasutada.

Tabel 4 Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk / suletud brutopinna m ² kohta	Põhihoone suurim lubatud suletud brutopind, m ²	Normatiivne parkimiskohtade vähim arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	12311Kauplus	1/150	1900	13	14

Planeeritud liikluskorralduse, teede ja parklate täpsustamiseks tuleb koostada ehitusprojekt. Sõiduteed ja parklad on planeeritud asfaltkattega. Kõnniteed lahendada samasuguse kattega kui olemasolevad. Teede ja haljasalade planeerimisel tuleb jälgida, et olemasolevad ja planeeritavad vee-, kanalisatsiooni- jm tehnoarajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla viisil, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

4.5 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Planeeringuala olemasolev maapind on kõrgusvahemikus 79.08 - 81.26, planeeritud absoluutkõrgused on toodud põhijoonisel. Olemasolevatel juurdepääsudel säilivad olemasolevate katendite kõrgused. Kauplust teenindavate sõidukite lisajuurdepääs Palu tänavalt on planeeritud kõrgusele ~81.00, klientide lisajuurdepääs Tartu maanteelt on planeeritud kõrgusele ~80.00. Olemasoleva kaupluse lõuna ja lääne nurkades säilitatakse olemasolevad maapinna kõrgused. Juurdeehituse poolsele küljel kavandatakse maapinna kõrgused arhitektuurse projektiga, tulenevalt põranda kõrgusest. Juurdeehituse põranda absoluutkõrgus on planeeritud $\pm 0.00 = 80.30 - 81.05$ vahemikku.

Planeeritud alade, sh. teede, platside ning parklate vertikaalplaneerimine ja sademevee juhtimine lahendada ehitusprojekti raames. Sademevee kohta vt täpsemalt seletuskirja p.4.6 „Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine“. Edasisel projekteerimisel tuleb maapinna kalletega tagada, et lumesulamisvesi ei valguks naabruses asuvale elamukrundile. Piiril paiknev (naabriga kahasse) olemasolev kuivenduskraav ja trüüp puhastada ja tagada selle toimimine. Kraavi ei ole planeeritud

suunata lisa-sademevett, kuna ei ole teada, kas kuivendussüsteem taluks lisakoormust. Planeeringulahenduse elluviimisel sademevee valgumine kinnistu piiril asetsevasse kraavi väheneb, sest parklast on sademevesi planeeritud juhtida sademeveekanaliseerimisele.

4.6 Tehnovõrkude ja -rajaajade paiknemine

Tartu mnt 2 asuv olemasolev kauplus on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega, mis säilivad omas asukohas. **Uusi võimsusi juurde ei planeerita, välja arvatud sademeveekanaliseerimisele.** Planeeritud on loobuda Tartu mnt 4 liitumistest.

Ühisveevärk ja -kanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine

Ühisveevärki ja -kanaliseerimisele (valdaja AS Emajõe Veevärk) ning sademeveekanaliseerimisele ühendused on kauplusel olemas liitumispunktidest Tartu mnt 2 kinnistul piiri lähedal.

Kauplusehoone laienduse veevarustus ning reovee ärajuhtimine on planeeritud olemasolevate Tartu mnt 2 kinnistu liitumispunktide baasil. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Emajõe Veevärki reoveekanaliseerimisele on keelatud! Vee- ja kanaliseerimisele projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on leitavad kodulehelt <https://www.evv.ee/kliendile/liitumine-2/>

Olemasolevatelt hoone katuselt, teedelt ja parklast on sademevesi juhitud Tartu maantee 2 liitumispunkti kaudu sademeveekanaliseerimisele. Parklast pärit sademevesi läbib õli-liivapüüdu. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud kaupluse juurdeehituse katuselt pärinev sademevesi, parklast ja kaubalaadimise platsilt kogutav ning hoone drenaaži vesi juhtida olemasolevasse sademeveekanaliseerimisele. Olemasoleva kauplusehoone juurdeehituse-poolsel küljel paiknev sademeveesüsteem tuleb seoses juurdeehitusega ümber paigutada uude asukohta. Sademevee ära juhtimine kinnistult tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus vastavalt EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisevõrk“. Tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritava sademeveetorustiku põhimõtteline asukoht – täpsed asukohad ja mõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus (ehitusprojektiga), võttes aluseks arvutuslikud sademevee vooluhulgad. Sademevee vooluhulga arvutamisel peab arvestama valingvetega. Naabruses asuvale elamumaa kinnistule ei tohi lisanduda täiendavat sademeveekoormust.

Elektrivarustus

Elektrivarustus tagatakse varem planeeringualale planeeritud/rajatud Vana tn äärsest alajaamast ning liitumiskilbist.

Olemasoleva kaopluse juures paikneb olemasolev välisvalgustus, planeeritava juurdeehituse ümbruse ning teede valgustamine tuleb lahendada ehitusprojektiga. Kasutada samasuguseid valgusteid kui on olemasolevad. Planeeringujoonisel on esitatud postvalgustite põhimõtteline paigutus, mida tuleb täpsustada ehitusprojektis.

Ehitusseadustiku § 65¹ vastav elektriautode laadimistaristu olemasolevale kaoplusele on hetkel rajamisfaasis: Olemasolevasse parklasse on rajamisel varem projekteeritud 2-kohaline elektriautode laadimispunkt. Käesoleva planeeringuga nähakse ette lisaks elektriautode laadimise juhtmetaristu vähemalt igale viiendale planeeritud parkimiskohale ja vähemalt ühele parkimiskohale elektriauto laadimispunkt. Täpsem lahendus tuleb leida ehitusprojektis.

Sidevarustus

Olemasoleva kaopluse sidevarustus on olemas Telia sidevõrgust Tartu maanteelt ning see katab ka juurdeehitatava osa sidevajadused. Tartu mnt 2 ja 4 kinnistuid läbiv Telia õhuliin ja post tuleb tõsta ümber Vana tn. äärde. Õhuliini ümbertõstmisega seoses tuleb Vana tn ja Palu tee nurgal asuv post tõsta teisele poole Palu tänavat ning Vana tn 1 kinnistu nurgale paigaldada lisapost. Kõik paigaldatavad postid peavad olema 10m pikkused.

Kaugküte

Olemasoleva kaopluse ühendus kaugküttevõrguga on olemas Palu teelt. Juurdeehituse küte lahendada olemasoleva ühenduse baasil.

Tabel 5 Planeeritud tehnovõrgud

Tehnovõrk	Planeeritud
Sademeveekanaliseatsioon	~ 200 m
Varugeneraatori ühendus hoonega	~ 15 m
Elektriautode laadimistaristu ühendus	~120 m
Parkla valgustus	~ 200 m
Olemasoleva side-õhuliini ümbertõstmine Vana tn äärde	~ 200 m

Planeeritud tehnovõrkude pikkused täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

4.7 Tuleohutusnõuded

Varemplaneeritud/olemasoleva kauplusehoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2, juurdeehitusele planeeritud tulepüsivusklass on samuti TP2.

Tartu mnt 2 kinnistul asuvad praegu olemasoleva kaupluse kaks 50 m³ tuletõrjevee mahutit (kokku 100m³), mis on paigaldatud parkla alla. Tuletõrjevee maa-alune hoidla on varustatud nõuetekohasel kaugusel asuval hüdrandiga ning mahutite täitmine toimub ühisveevärgi torustikust.

Kogu tuletõrjevesi tuleb tagada lokaalselt, mahutite baasil. Ühisveevärgi torustikust ei ole võimalik saada vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett. Juurdeehitusele tuleb paigaldada maa-alused lisamahutid ja integreerida need olemasolevasse süsteemi.

Koos juurdeehitusega on kaupluse pind kuni 1900 m². Tuletõrjeehoidla suuruse kindlaksmääramisel soovivatalt lähtuda planeeritava 600–1200 megadžauli ruutmeetri kohta põlemiskoormusega ning tuletõkkeseksiooniga hoone vajadustest, normvooluhulgast 20 l/s ning arvestusliku tulekahju kestusest 3 tundi. Orienteeruvalt on sel juhul mahutimahtu juurde vaja 120m³ lisaks olemasolevatele mahutitele. Paigaldatavate mahutite maht täpsustada hoone ehitusprojekti – tulenevalt hoone arhitektuursest ja konstruktiivsest lahendusest võib maht muutuda.

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala kuulub üldplaneeringu järgi Rõngu keskuse maa-alale, kus maaüksuse haljastuse minimaalne protsent mitte-elamutele on määratud 15% ning sellest 10% peab olema kõrghaljastatud. Käesolevas planeeringulahenduses moodustab haljastus 25% ning sellest pool on kõrghaljastuse ala. Uusi lehtpuid on ette nähtud istutada peamiselt planeeringuala põhjanurka. Planeeritud on likvideerida 1 tee alla jääv puu, ülejäänud kõrghaljastus on säilitatav. Olemasolevatele puudele (sh.noored puud) tuleb teostada hoolduslõikus kutselise arboristi poolt, et ennetada puude ohtlikuks muutumist.

Rajatava valgustuse, väikevormide, teekatete ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus ehitamist võimaldavas täpsusastmes määratakse planeeringujärgselt koostatavas terviklikus projektis. Haljastus tuleb lahendada kas hoone ehitusprojekti juurde kuuluva maastikuarhitektuurse osaga või eraldi lisana koostatava haljastusprojektiga. Edasisel projekteerimisel lähtuda planeeritud haljaspindade suurusest, kõrghaljastuse protsendist ning istutatavate puude ja põõsaste asukohtadest. Istutatava lehtpuuistiku tüve ümbermõõt (möödetuna

1 meetri kõrguselt) peab olema vähemalt 14/16 cm. Tartu mnt-lt ja Palu teelt juurdepääsuteede nähtavuskolmnurkadesse võib kavandada ainult sellist haljastust, mis ei kasva kõrgemaks kui 0,4 m.

Olemasolevad piirdeaiaid lammutada ja utiliseerida. Uus piirdeaed on ette nähtud külgneva elamukrundi piirile. Piirde materjalina on lubatud võrkaed kõrgusega kuni 1,6 m või puitpiirdeaed kõrgusega kuni 1,6 m.

4.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonda kahjustavaid tegevusi ei ole planeeritud. Planeeritavate juurdeehituse, teede ja platside alt eemaldatav taimekasvuks sobiv kasvupinnas tuleb koorida eraldi, ladustada vaalus ja korduskasutada planeeringuala haljastuse renoveerimisel.

Planeeritav sademevee lahendus vt seletuskiri p.4.6 „Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine“

Planeeritava kaupluse ruumides peavad müratasemed vastama normidele. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Riigi põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (Tartu maantee) läheduses tuleb arvestada olemasoleva liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Riigitee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringualal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi igakordne omanik.

Kaupluse külmaseadmete jääkenergia on planeeritud ära kasutada hoone kütmisel ja sooja tarbevee tegemisel.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel. Konteinerite arv, suurus ja paiknemine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

4.10 Servituutide määramine

Tabel 6 Servituutide määramine

Teeniv kinnisasi	Servituudi vajadust põhjustav objekt	Servituudi sisu
POS 1	Olemasolevad säilitatavad tehnovõrgud ja seadmed	Tehnovõrkude teenindamise servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses (vt p 2.3 „Kitsendused“)
	Telia AS side-õhuliini (sideehitis T198524565) ümbertõstmise	Kaitsevööndi (1+1m liini teljest) asukoht muutub, kinnistu piiresse jääb 12 m ² kaitsevööndist.

5 PLANEERINGU RAKENDAMISE AJAKAVA

Juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks:

I etapp, Koostatakse kaupluse juurdeehituse, teede ja platside, tehnovõrkude ja haljastuse ehitusprojekt.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata menetlusse Transpordiamet. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastada täiendavalt trassivaldajatega.

II etapp, kauplusehoone laienduse, tehnovõrkude, teede ja parklate ehitus, haljastuse rajamine.

6 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Tabel 7 Riigiametite, tehnovõrkude omanike/valdajate ning piirinaabrite kooskõlastused

Nr	Kooskõlastaja, kuupäev ja nr	Kooskõlastaja nimi/ kooskõlastuse sisu	Märkused kooskõlastaja esitatud nõuete täitmise kohta
1	Päästeameti Lõuna päästkeskus		
2	Transpordiamet		
3	Emajõe Veevõrk AS		
4	Elektrilevi OÜ		
5	Telia Eesti AS		
6	NR Energy OÜ (kaugküte)		