

TÖÖ NR 2024-10

PlanID .....

## ELVA LINNAS UUTA TEE 6 JA UUTA TEE 6D KINNISASJADE DETAILPLANEERING

### SELETUSKIRI JA JOONISED

### I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Elva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Age Markvard

Planeeringu koostaja: Reet Türkson  
Terlander OÜ projektijuht,  
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Tartu maakond, Elva vald, Elva linn, Uuta tee 6 ja Uuta tee 6d maaüksused  
X=6457700, Y=643933

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Elva linnas Uuta tee 6 ja Uuta tee 6d kinnisasjade detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Elva vald, Elva linn
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Planeeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu alal kahe elamukrundi moodustamine ja loodavale hoonestamata elamukrundile üksikelamu ja abihoone ehitusõiguse määramine.</p> <p>Lisaks juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.</p> <p>Planeeritava ala pindala on 2723 m<sup>2</sup>.</p>
KOHALIK OMAVALITSUS:	<p><b>Elva Vallavalitsus</b> Registrikood 77000170 Kesk tn 32, Elva linn Elva vald, 61507 Tartu maakond <a href="mailto:elva@elva.ee">elva@elva.ee</a></p>
HUVITATUD ISIK:	<b>Age Markvard</b>
PLANEERINGU KOOSTAJA:	<p><b>Terlander OÜ</b> Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn <a href="mailto:info@terlander.ee">info@terlander.ee</a></p> <p>Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920</p>

## SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid .....	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta .....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.1. Üldinfo .....	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	9
3. Planeerimisettepanek .....	11
3.1. Planeeringu kontseptsioon .....	11
3.2. Üldplaneeringule vastavus .....	11
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	14
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	15
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	16
3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	17
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	17
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	18
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine .....	18
3.8.2. Reoveekanalisatsioon .....	19
3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....	19
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	20
3.8.5. Sidevarustus.....	22
3.8.6. Soojavarustus.....	22
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	23
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	23
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud .....	25
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused .....	25
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	25
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	25
3.14. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	27

### JOONISED:

- Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000  
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000  
Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500  
Joonis 4. Põhi- ja tehnovõrkude joonis M 1:500

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 23.07.2024 korraldus nr 366 „Elva linnas Uuta tee 6 ja Uuta tee 6d kinnisasjade detailplaneeringu algatamine” ning selle lisa 1 detailplaneeringu ala asukohaskeem ning lisa 2 detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on detailplaneeringu alal kahe elamukrundi moodustamine ja loodavale hoonestamata elamukrundile üksikelamu ja abihoone ehitusõiguse määramine. Lisaks juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29;
- Elva valla arengukava 2025-2030;
- Elva valla üldplaneering, kehtestatud Elva Vallavolikogu 06.05.2024. a otsusega nr 121;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri (Elva Vallavolikogu 28.01.2019 määrus nr 66);
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri (Elva Vallavolikogu 24.04.2023 määrus nr 28);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Planeerimiseseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Metricus OÜ poolt koostatud Tartu maakond, Elva vald, Elva linn Uuta tee 6, 6d geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 08/2024. a. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

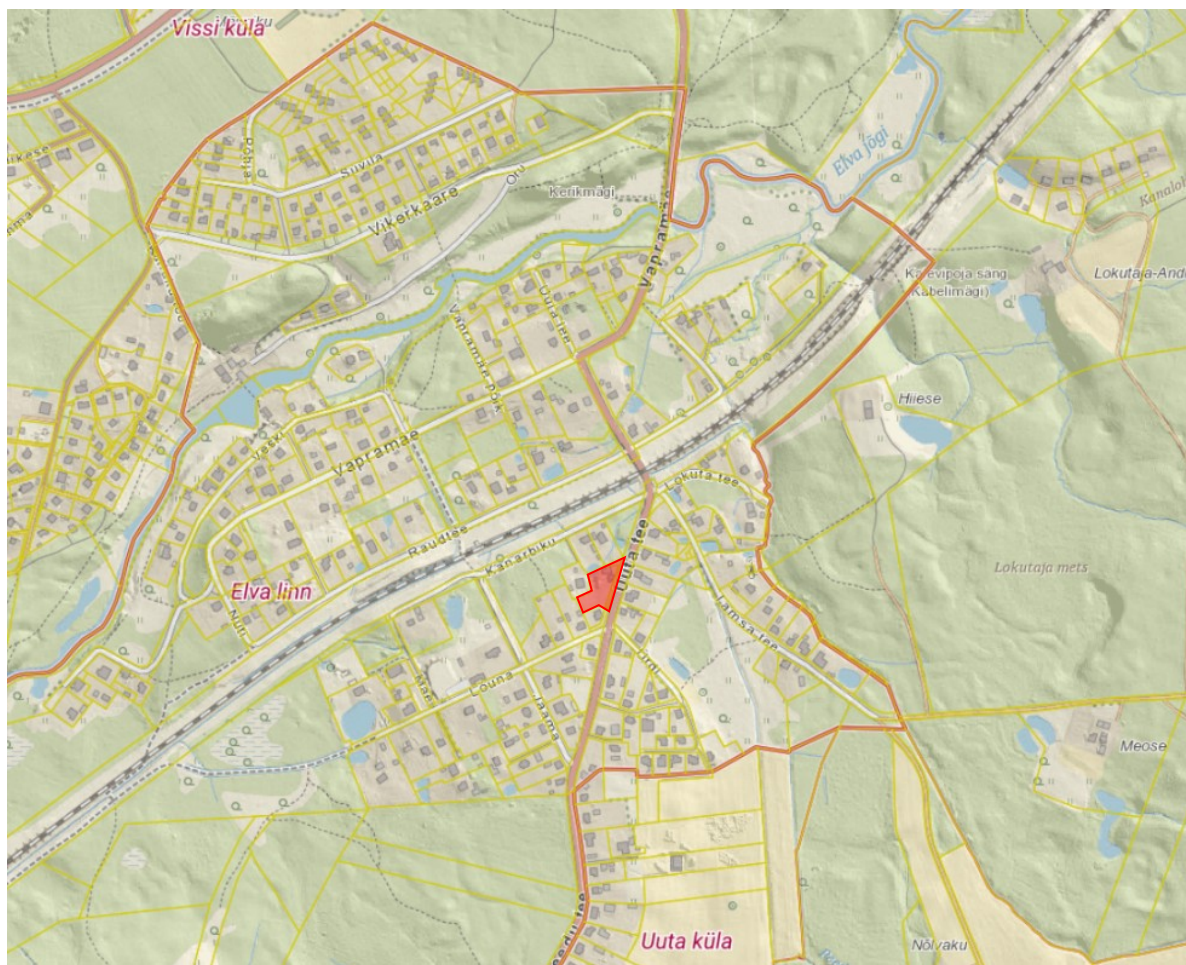
### 2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linna kirdeosas, Peedu asumis, 22156 Vapramäe-Peedu-Uuta tee (edaspidi Uuta tee) ääres. Planeeringuala jääb Elva linna keskusest ca 5 km kaugusele.

Planeeringuala on näidatud ülevaatlilikult skeemil 1 ning lähemalt situatsiooniskeemil (joonisel 1).

**Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:**

- Uuta tee 6 (katastritunnus 17004:007:0002);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;  
pindala – 2317 m<sup>2</sup>.
- Uuta tee 6d (katastritunnus 17101:001:0030);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;  
pindala – 406 m<sup>2</sup>.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht – tähistatud punase alana (aluskaart Maa-amet 2024).

Planeeringuala **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Kanarbiku tn 2a (kü tunnus 17004:007:0026), pindala 1921 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Kanarbiku tn 2 (kü tunnus 17004:007:0025), pindala 1885 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Uuta tee 6b (kü tunnus 17004:007:0049), pindala 1989 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

Idas:

- Uuta tee T1 (kü tunnus 17004:006:0054), pindala 7584 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa;

Lõunas:

- Uuta tee 6e (kü tunnus 17101:001:0028), pindala 229 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Uuta tee 6a (kü tunnus 17004:007:0011), pindala 674 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

Edelas:

- Lõuna tn 1 (kü tunnus 17004:007:0027), pindala 2183 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

Läänes:

- Uuta tee 6c (kü tunnus 17004:007:0017), pindala 1584 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa.



Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel moodustab **Uuta tee 6** katastriüksusest kõlvikuna:

- 2260 m<sup>2</sup> õuema;
- 57 m<sup>2</sup> muu maa.

Ja **Uuta tee 6d** katastriüksusest moodustab kõlvikuna:

- 406 m<sup>2</sup> õuema.

Planeeringualale on rajatud üks (1) üksiklamu, kolm (3) abihoonet, üks (1) kasvuhoone ja mõned puuriidad. Lisaks üks maa-alune kelder (keldrimägi). Uuta tee 6 krundi loodeosas asub ka väike tiik, mis on osaliselt ka Kanarbiku tn 2a kinnistul. Hoonete ümbruses kasvavad puud, põõsad ja rajatud on peenraid ja hekke. Planeeringuala lõunapoolne osa on valdavalt lage muruala üksikute põõsastega (vt skeemi 2 ja pilte 1-5).



**Skeem 2.** Vaade planeeringualale lõunast – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (aluskaart Maaameti kaldaerofoto, pildistatud 18.05.2024).



**Pilt 1.** Vaade Uuta tee 6 olemasolevale üksiklamule – lõunast põhja suunas (autor Reet Türkson, 15.11.2024).





**Pilt 2.** Vaade Uuta tee äärest elamu peamisele sissesõiduteele ja hoovile (autor Reet Türkson, 15.11.2024).



**Pilt 3.** Olemasolev abihoone planeeringuala põhjaosas (autor Reet Türkson, 15.11.2024).



**Pilt 4.** Puuriidat planeeringuala kirdeosas (autor Reet Türkson, 15.11.2024).



**Pilt 5.** Vaade Uuta tee 6 lõunapoolsele krundiosale (autor Reet Türkson, 15.11.2024).







## 2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Elva linna kirdeosas Peedu asumis, raudteest lõuna poole jääval elamualal. Peedu asum on tuntud eelkõige 1930-ndatel rajatud suvilapiirkonnana, kuid tänaseks on suur osa suvilaid ümber ehitatud aastaringseks elamiseks. Planeeringuala ei asu Peedu miljöölal (kehtivas üldplaneeringus jääb suvilate miljööala raudteest põhja poole).

Kehtiva Elva valla üldplaneeringu järgi on tegemist tiheasustusalaga, kus on levinud hoonestuseks väikeelamud. Lähimad elamud ja nende abihooned asuvad ümbritsevatel naaberkinnistutel. Elamu põhihooned on piirkonnas orienteeritud fassaadiga selle esise tänava poole ning on paigutatud Uuta tee äärde, millega moodustavad linnalise tänavaruumi.

Lähipiirkonna olemasolev maakasutus (katastriüksuste sihtotstarbed) ja olemasolevate hoonete paiknemine ümbruskonnas on ülevaatlikult näidatud joonisel 2 (kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel).

Olemasolev elamu Uuta tee 6 kinnistul on kahekorruseline viilkatusega hoone, mille teine korrus on ehitatud katusealusena (vt eelpool pilti 1).

Lähimad olemasolevad elamud on samuti ja 2-korruselised hooned. Osadel elamutel on teine korrus ehitatud katusaluse korrusena ja katus terava kaldenurgaga, kuid osadel elamutel on teine korrus välja ehitatud täiskorruseks ning katus tehtud lamedama kaldenurgaga. Samuti on hoonete kõrgus varieeruv. Hoonete katuse tüübiks on valdavalt viilkatused ja hoone kõrvalmahtudel (varikatused jm väiksemad hooneosad) ühekaldelised katused.

Viimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, kivi, krohvi.

Vaateid lähipiirkonna olemasolevatele hoonetele (arhitektuursele ilmele) on näha pildidel 6-10.



**Pilt 6.** Vaade Uuta tee äärsetele elamutele ja tänavaruumile – vasakule poole teed jääb planeeringuala (taamal paistab Uuta tee 6 elamu), paremal naaberkinnistute hooned. Esiplaanil Uuta tee 7a, kaugemal Uuta tee 7b, Uuta tee 7c, Uuta tee 9 ja 9a elamud (autor Reet Türkson, 15.11.2024).



**Pilt 7.** Olemasolev elamu Uuta tee 6a kinnistul – planeeringualast lõunas (autor Reet Türkson, 15.11.2024).



**Pilt 8.** Olemasolev elamu Uuta tee 6c kinnistul – planeeringualast läänes (autor Reet Türkson, 15.11.2024).



**Pilt 9.** Olemasolev elamu Uuta tee 4a kinnistul planeeringualast lõuna pool (autor Reet Türkson, 15.11.2024).



**Pilt 10.** Olemasolev elamu Uuta tee 7c kinnistul planeeringualast lõuna pool (autor Reet Türkson, 15.11.2024).

Piiretena kasutatud nii puidust lippaedu, võrkaedu, mida on kombineeritud ka haljaspiiretega (puude ridade, pöösaste ja hekkidega).

Äri- ja tootmistegevust piirkonnas on minimaalselt – Jaama tn 7 tegeletakse väikeettevõtlusena kontori- ja kaupluse mööbli tootmisega.

Avalikkusele suunatud objektid piirkonnas on üldkasutatavad haljasalad (metsa-alad) ning ühiskondlike ehitiste maad – Lõuna tänaval asub Peedu lasteaed ja Peedu kool.

Planeeringuala juurdepääs on tagatud olemasolevalt Uuta teelt, mis on täna mootorsõidukite ja kergliiklejate jaoks ühiskasutuses, kõnniteid välja ehitatud ei ole. Kehtivas üldplaneeringus on kavandatud Uuta tee äärde kergliiklustee rajamine ning sõidukiiruse vähendamist piirkonnas.

Üldplaneering ei määratle millisel pool sõiduteed kergliiklustee peab paiknema ning missuguse liiklusseaduse kohase tee või tee elemendiga on tegemist – täpne lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile.

Ühistranspordiga liiklemise võimalus on Peedu asumis rongi ja bussiga.

Lähimad „Jaama“ nimelised bussipeatused asuvad planeeringualast lõunas ca 280 m kaugusel 22156 Vapramäe-Peedu-Uuta tee ääres ning „Peedu“ nimelised bussipeatused asuvad planeeringualast põhja suunas ca 370 m kaugusel 22156 Vapramäe-Peedu-Uuta tee ääres.

„Peedu“ rongipeatus asub jalgsi liigeldes planeeringualast loodes ca 400 m kaugusel.



Kontaktvööndi funktsionaalsetest seosed on kajastatud joonisel 2.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

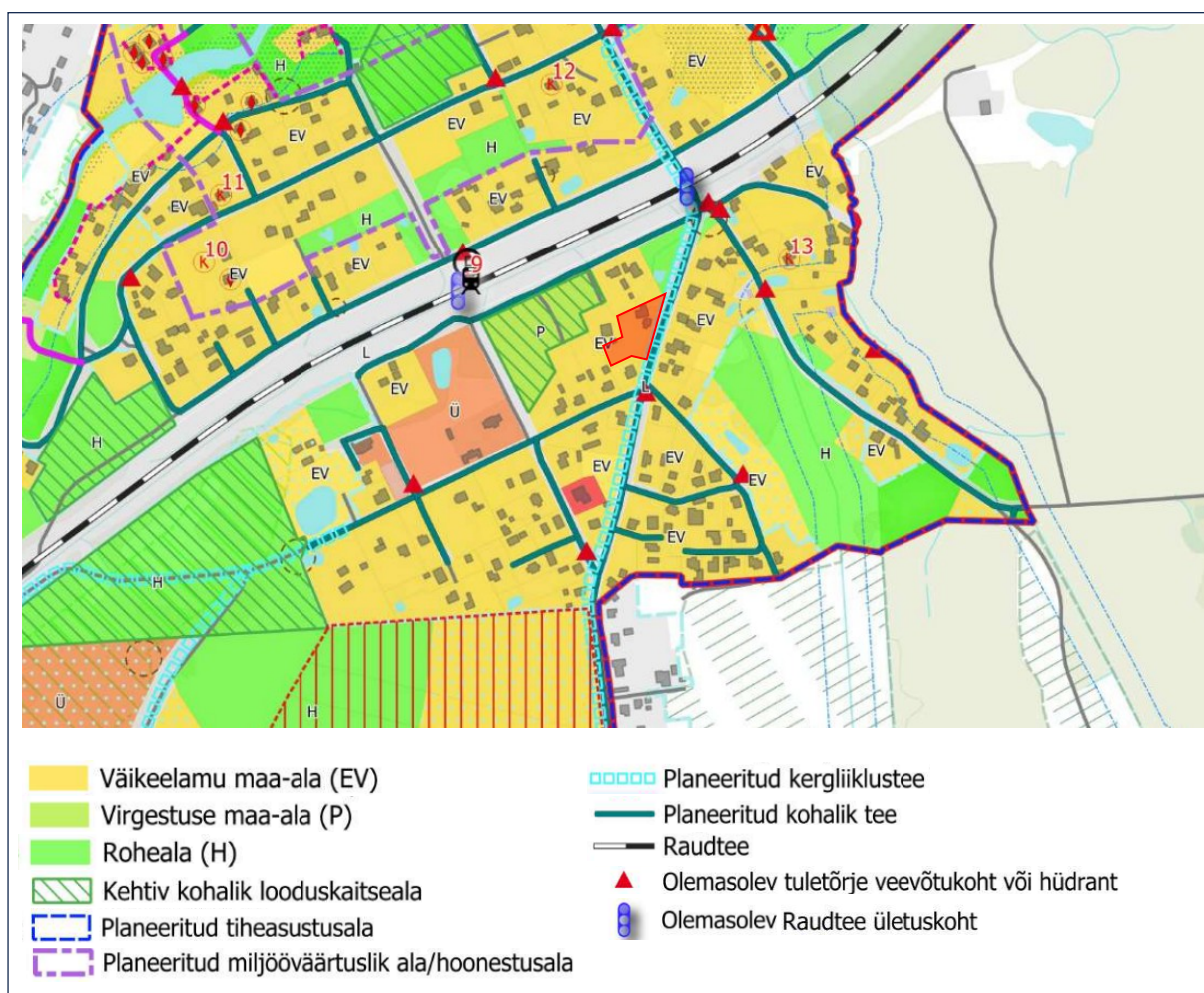
#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse Elva linnas Uuta tee 6 ja Uuta tee 6d katastriüksustest moodustada kaks (2) üksikelamu krunti, millest üks krunt moodustatakse olemasolevale elamule ja selle abihoonetele ning teine moodustatakse uue üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Selleks määratakse mõlemale krundile ehitusõigus, lahendatakse tehnovõrkudega varustamine jm vajalik.

#### 3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringuala asub Peedu asumis, mis on tuntud suvilapiirkonnana. Kehtivas Elva valla üldplaneeringus (kehtestatud 06.05.2024. a) on osale Peedu asumist moodustatud miljööväärtuslik ala, kuid planeeringuala jääb üldplaneeringus määratud Peedu miljööalast välja.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks väikeelamu maa-ala (tähis „EV”) – vt skeemi 4.



**Skeem 4.** Väljavõte kehtivast Elva valla üldplaneeringust (Elva linna põhijoonis, joonis nr 3/10), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala on tähistatud punase osaliselt läbipaistva alana.

Väikeelamu maa-alal võib ehitada üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning põhihoone kasutusfunktsiooniga ühtiva abihoone. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib erandina väikeelamu maa-alal ehitada ka ridaelamu, kui see on linnaehituslikult ümbritsevasse keskkonda sobiv.

Planeeringuala asub **tiheasustusalal**, kus on üldiseks arengusuunaks asustuse edasine tihendamine. Eelistatud on ehitada ennekõike asulasisestele tühjadele aladele, vältides asulate olulist laialivalgumist, eesmärgiga elavdada elukeskkonda ja tagada efektiivsem ressursikasutus. Seejuures tuleb säilitada asulate ruumikvaliteet ning arvestada, et alal peab toime tulema ka kliimamuutuste negatiivsete mõjudega. Selleks on üldplaneeringus määratud maaüksuste vähimad suurused ning hoonestamise ja haljastuse osakaalud.

Maaüksuse vähim lubatud suurus uue üksikelamukrundi, ridaelamukrundi ja korterelamukrundi moodustamisel on 1200 m<sup>2</sup> ning suurim lubatud ehitisealune pind 35% maaüksuse pindalast.

Haljastuse minimaalse protsendi kohta on üldplaneeringus märgitud, et väikeelamu maa-alale elamu ehitamisel ei või hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala suurem, kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala.

Kõrghaljastuse minimaalseks protsendiks<sup>1</sup> elamu ehitamisel on 15% maaüksuse pindalast.

Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 9 m, kui ümbritsev keskkond seda toetab. Praktikas on Elva vald lubanud Elva linnas hoone kõrguseks pigem kuni 8,5 m.

Piirete rajamine on väikeelamu maa-alal lubatud ning selle kavandamisel tuleb võimalusel jälgida piirkonnas väljakujunenud piirdetüüpe.

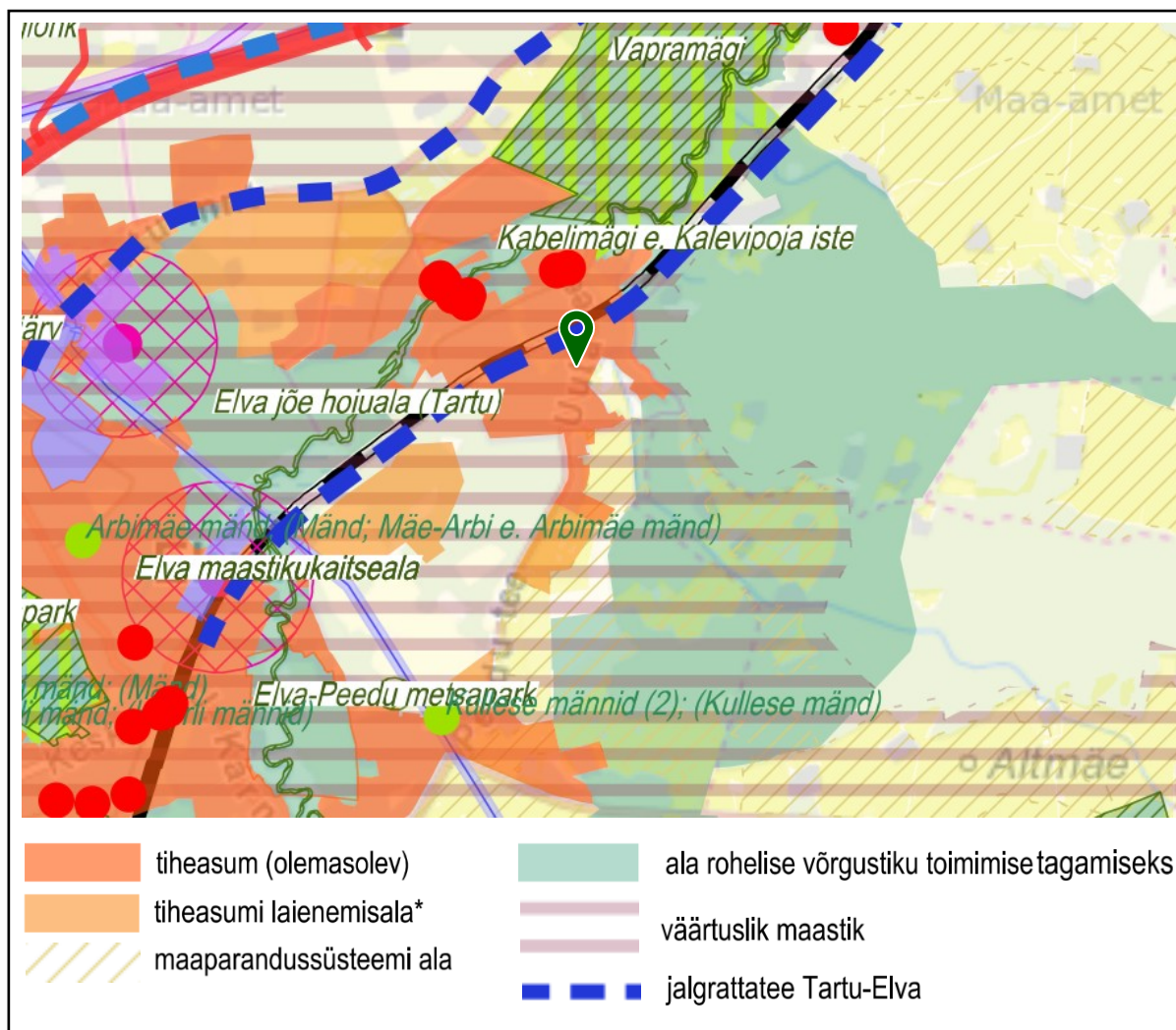
Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtiva Elva valla üldplaneeringu tingimustega, s.t, et detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala **tiheasumi** ja **väärtusliku maastiku** alal (vt skeemi 5).

---

<sup>1</sup> Kõrghaljastuse protsendi arvutamisel liidetakse kokku täiskasvanud puude võraalune pind ning võrreldakse seda krundi pindalaga (mitu protsenti see krundi pindalast moodustab).





**Skeem 5.** Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu põhijoonisest (joonis 1), kus on näha tiheasumi (olemasolev) ja väärtusliku maastiku alad. Olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht on tähistatud tumerohelise nõopnõelaqa.

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi on asustuse arendamine eelistatud just tiheasumite alal, sest olemasolev sotsiaalne taristu on lähedal ning tehnilise taristu rajamine ja ülalpidamine on soodsam, kui hajusama asustusega piirkondades.

Elva valla üldplaneeringus on täpsustatud maakonnaplaneeringusse kantud **väärtuslike maastike** tähendust. Üldplaneeringu järgi on Elva ümbrus II klassi riikliku tähtsusega maastik, mille väärtuseks on mitmekesine maastikuilme ja reljeef, mida rikastavad Elva linna aja- ja kultuurilugu, ajaloolised hooned, linnamägi, muistsed paigad ja rohked muistendid. Ala läbib Elva maastikukaitseala, Elva linnas paikneb Elva-Peedu metsapark. Elva jõel asub Natura 2000 Elva loodusala ja Elva-Peedu metsapargi koosseisu jäävad kaks looduskaitsealust järve – Verevi ja Arbi järv. Lisaks on Elva linna ümbrus traditsioonidega suvitus- ja puhkepiirkond ning aktiivne talispordipiirkond.

Planeeringualale ei jää erilisi maastiku vaatekohti, mitmekesist reljeefi, vaatamisväärsusi, kultuuriobjekte, muistseid paiku, maastikukaitsealisi metsapark ega Natura 2000 loodusalasid, mis ala kasutamist väikeelamu maana võiksid kitsendada.

Üldplaneering täpsustab, et väärtuslikul maastikul on eelistatud vanade talukohtade korrastamine uusasustusele. Väärtuslikule maastikule võib ehitada üksikut olemasoleva küla struktuuriga kokku sobivat elamukohta või põllumajanduslikuks tegevuseks vajalikku ehitist.

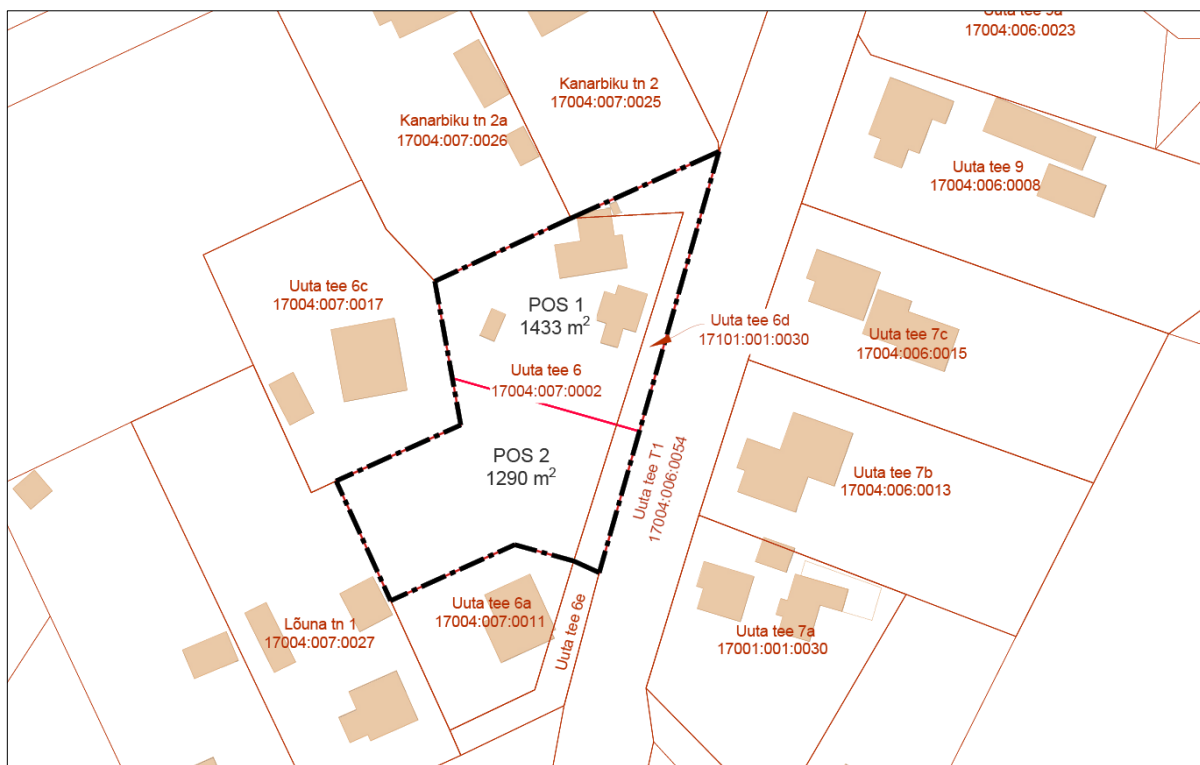
Väärtuslikule maastikule ehitatav peab oma mahult ja nii hoone kui selle lähiümbruse väikevormide arhitektuurilt sobituma ümbritsevasse keskkonda. Uute hoonete kavandamisel väärtuslikele maastikele hinnatakse kaalutusotsuse tegemisel nende mõju vaadetele.

Käesoleva detailplaneeringu ehitustingimuste määramisel (arhitektuuri nõuete peatükis, ehitusõiguse tabelis 1 ja planeeringu jooniste koostamisel) on tuginetud kõrgema taseme planeeringutele, olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi funktsionaalsete seoste analüüsile ning paikvaatlustele. Hoonete ehitustingimused on määratud selliselt, et planeeritud hooned ja haljastus sobituksid olemasolevate hoonete kõrvale.

Käesolev detailplaneering arvestab Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ suuniste ja eesmärkidega.

### 3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud Uuta tee 6 (17004:007:0002) ja Uuta tee 6d (17004:007:0025) katastriüksused ümber kruntida (s.t muuta kruntide omavahelisi piire) ning moodustada neist kaks (2) uut üksikalamumaa krunti (vt skeemi 6).



**Skeem 6.** Uuta tee 6 ja Uuta tee 6d kruntidest moodustatavad elamumaa krundid POS 1 ja POS 2. Olemasolevad krundipiirid tähistatud pruuni joonega ja planeeritud krundipiirid punase laiema joonega; planeeringuala on tähistatud musta punkt-kriips joonega.

Planeeritud **kruntide** POS 1 ja POS 2 **kasutamise sihtotstarve** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel tabelis 1. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Elva vald katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.



Kruntide POS 1 ja POS 2 **katastriüksuse sihtotstarbeks** (Maakatastriseaduse § 181 järgi) määratakse 100% elamumaa.

Planeeringuga tehakse **ettepanek planeeritud kruntide aadressideks määrata** detailplaneeringu kehtestamise järgselt:

- ✓ Krunt POS 1 – Uuta tee 6
- ✓ Krunt POS 2 – Uuta tee 6d.

Kehtiva Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 1 järgi on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonisel 4) on toodud krundi **hoonestusala**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Vastavalt Ehitusseadustikule ei ole kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ning lammutamiseks ehitusprojekti koostamine ja ehitusteatis esitamine nõutav, kuid 20-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge elamu abihoone rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ka ehitusteatis.

Hoonete **suurim lubatud arv** ja hoonete suurim lubatud **ehitisealune pind** krundil kokku on toodud põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonisel 4) ehitusõiguse tabelis 1.

Mitteehitusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb ehitise asukoht kirjalikult kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Krundil POS 1 ja POS 2 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi: üksikelamu (11101) ja abihoone (12744).

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel, joonis 4) hoone suhtelise kõrgusena maapinnast (meetrites). Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhi- ja tehnovõrkude joonis (joonis 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel (tabel 1).

### 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud krundi POS 2 hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoone peasissepääsu poolses krundipiiri ääres on hoonestusala määratud 7 m kaugusele, et hoone ette mahutada ära sõiduautode parkimine. Mujal krundi külgedel on hoonestusala planeeritud 4 m kaugusele krundipiirist, et erinevate kinnistute hoonestusalade vahele tekiks kokku 8 meetrised tuleohutuskujad.

Krundi POS 1 hoonestusala on näidatud lõunas ja läänes 4 m kaugusele krundipiirist, kuid põhjapoolse krundipiiri ääres on hoonestusala laiendatud kuni krundipiirini, et olemasolevad abihooned asuksid ka

hoonestusala sees. Krundi POS 1 idapoolset hoonestusala piiri 7 m kaugusele näidata ei saa nagu krundil POS 2, sest olemasolev elamu asub ca 5,5 m kaugusel tänavamaa (Uuta tee T1) piirist, seetõttu on hoonestusala määratud 5 m kaugusele planeeritud krundipiirist.

Arvestades, et naaberkinnistute hooned asuvad erineval kaugusel Uuta tee T1 (17004:006:0054) katastriüksuse piirist, siis detailplaneeringuga kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, s.t planeeritud põhihoone fassaad ei pea asuma täpselt hoonestusala tänavapoolsel piiril (elamu fassaad võib asuda hoonestusala piiril, kuid võib asuda ka natuke kaugemal hoonestusala sees). Kohustusliku ehitusjoone puudumine jätab projekteerimisel hoone kujule ja paigutusele hoonestusalas ka rohkem mänguruumi.

Kuigi kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, siis põhihoone peab siiski paiknema krundil tänavapoolsel osal ja abihoone krundi sügavuses. Hooned tuleb krundil paigutada selliselt, et abihoone (sh n-ö vabaehitised<sup>2</sup>) asuks tänavalt vaadates põhihoonest tagapool, et Uuta teel looks esindusliku ilme planeeritud elamu (põhihoone), mitte selle abihoone.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooned.

Arvestades, et kruntide TP-3 klassi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil jääb alla 400 m<sup>2</sup>, siis loetakse ühe kinnistu piires paiknevaid hooned üheks hoonetekompleksiks ning 8 m tuleohutusküja sama krundi hoonete vahel tagamine ei ole nõutav.

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstistamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhi- ja tehnovõrkude joonisel – joonisel 4, tabelis 1).

### 3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma piirkonda nii mahtude kui vormi (ehituslaadi) osas. Piirkonnas paiknevad olemasolevad üksikelamud on enamasti 2-korruselised viilkatusega hooned. Osadel ümbruskonna hoonetel on teine korrus välja ehitatud eraldi korruseks, kuid osadel hoonetel on teine korrus rajatud katusealusena.

**Välisviimistlus:** kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Lubatud on kasutada puitu, kivi, krohvi, klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mitesobituvaid võõraid värvitoone. Uued põhi- ja abihooned peavad olema viisaka ilmega ja moodustama ühtse terviku. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine, samuti katmata ümarpalk.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

**Katusekatte materjalid:** lubatud kasutada plekki, terast, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

<sup>2</sup> Vabaehitiste all peetakse silmas Ehitusseadustiku lisas 1 toodud ehitisealuse pinnaga 0-20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgust hoonet, mille püstistamiseks ei ole vaja esitada ehitusteatist, ehitusprojekti ega taotleda ehitusluba.



**Katuse tüüp:** põhihoonel ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m<sup>2</sup>) lubatud viilkatus. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m<sup>2</sup>) puhul on lubatud lisaks viilkatusele ka ühekaldeline katus (e pultkatus).

**Katusekalle:** põhihoone ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m<sup>2</sup>) katusekalle peab jääma vahemikku 20–45°. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m<sup>2</sup>) lubatud katusekaldeks on 10–45°.

Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata, mida tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

**Piirded:** piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Lubatud on puidust lippaiad (sh kivi- või betoonpostide ja soklitega puitaia moodulid), keevispaneel- ja võrkaiad. Piirete kõrgus on lubatud üldjuhul kuni 1,5 m, v.a tänavapoolse piirde kõrgus, mis võib olla kuni 1,2 m kõrgune. Piirded tuleb rajada läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama mõningal määral ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse. Piirded tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus selliselt, et need oleksid ümbritsevasse piirkonda sobivad.

**+/- 0.00 sidumine:** lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud.

### 3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud kruntide POS 1 ja POS 2 juurdepääs on tagatud 22156 Vapramäe-Peedu-Uuta teelt.

Uuta küla uute elamualade ning Elva linna Peedu tee äärsete alade hoonestamisel näeb Elva valla üldplaneering ette linnaruumi sidususe ja ohutuse huvides planeeringualast lõuna poole jääva Peedu tee ümberkujundamist aeglasema liiklusega linnatänavaks.

Elva valla üldplaneeringu joonise nr 3/10 järgi on 22156 Vapramäe-Peedu-Uuta tee äärde perspektiivis rajada ka kergliiklustee, mis võib tulevikus tähendada eraldi kõnnitee ja jalgrattatee rajamist (sõltuvalt valitavast tee projektlahendusest). Planeeringualaga piirnev teekoridor (Uuta tee T1, kü tunnus 17004:006:0054) on selleks piisavalt lai (14,3–17 m), et lisaks kahe-suunalisele sõiduteele ära mahutada ka kõnnitee ja jalgrattatee.

Krundi POS 1 olemasolevad juurdepääsud säilivad. Krundi POS 2 juurdepääs tuleb aga rajada. Arvestades, et tee ääres on kraav, siis tuleb krundile pääsuks ja kraavide toimivuse tagamiseks ehitada juurdepääsutee asukohta ka kraavile truup.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel näidatud kruntide juurdepääsude asukohad on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne krundile juurdepääsu asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus. Parkimine lahendada krundisisiselt.

Põhi- ja tehnovõrkude joonisel on näidatud vaid üks võimalik lahendus juurdepääsu asukohale ja parkimiskorraldusele. Parkimiseks vajalik ala või koht tuleb lahendada hoone ehitusprojektiga.

Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale elamukrundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

### 3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvavad puud ja põõsad on ette nähtud võimalusel säilitada.

Planeeritud kruntidel on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puid ja põõsaid (nt hoonete ehitusel, piirdeaia rajamisel ette jäävad puud ja põõsad). Samuti on lubatud likvideerida halvas tervislikus seisukorras puid ja põõsaid, mis ei jää ehitustegevusele ette.

Planeeringu põhijoonisel on likvideeritava objektina ära näidatud, millised puud ja põõsad eeldatavalt ehitustegevusele ette jäävad. Puud ja põõsad, mis on veel alles hiljuti istutatud, terved ja ilusad tuleb püüda krundil ümber istutada teise kohta.

Vastavalt kehtivale Elva valla üldplaneeringule ei või elamukrundi hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala olla suurem, kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonisel 4) näidatud lahenduse korral moodustab krundi POS 2 haljasala 63,7% krundi pindalast ja hoonete ehitisealused pinnad ning parkimisala 36,3% krundi pindalast. Krundi POS 1 puhul moodustab suurim lubatud ehitisalune pind 20,9%, mis jätab haljasalale 79,1% krundi pindalast. See tähendab, et mõlema planeeritud krundi haljas- ja puhkeotstarbeline osa on suurem, kui kõvakattega pindade osakaal krundil.

Lisaks peab vastavalt kehtivale Elva valla üldplaneeringule kõrghaljastuse protsent olema maaüksusel elamu ehitamise korral minimaalselt 15% (s.o täiskasvanud puude võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga). Selle tingimuse täitmiseks tuleb kruntidele puid juurde istutada.

Krundi POS 1 olemasoleva kõrghaljastuse osakaal planeeringu joonise järgi on ca 11%, st sõltuvalt valitava puuliigi võra laiusest peaks ca 4-5 puud krundile juurde istutama. Krundile POS 2 tuleb rohkem puid istutada, seetõttu on soovitatav istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad täpsustada elamu ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga. Uut haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool kui ka hoonestusala siseselt.

Jäätmekäitlus korraldada Elva valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

### 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnovõrgud, millega tuleb arvestada ning vajadusel ümber tõsta.

#### 3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala asub piirkonnas, kus puudub sademevee ühiskanaliseerimine, kuid planeeritud kruntide idapoolse piiri ääres paiknevad olemasolevad kraavid, mis võtavad vastu valingvihmadega tekkivad liigveed. Sademeveed liiguvad mööda kraave edasi kirde suunas kuni jõuavad välja Peedu oja ning sealt edasi Elva jõkke.

Lähtuvalt säästvate sademelahenduste uutest suunistest („Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, koostatud 2022. a LIFE UrbanStrom projekti raames) tuleks võimalikult palju sademevett kokku koguda ja immutada selle tekkekohas, et vältida iga projektiga kasvavat eesvooludele langevat koormust kogu piirkonna sademevett vastu võtta. Selle tõttu nähakse planeeringus ette võimalikult palju sademeveest immutada planeeringuala siseselt. Vajadusel saab ala kuivendamiseks rajada planeeringuala siseseid veesilmasid, nõvasid, vihmapeenraid või piirdekraave.

Lisaks on võimalik planeeringuala sademevee hulka vähendada rajades kruntidele vihmaveekogumise lahendusi (maa-aluseid ja maapealseid mahuteid), et vihmavett saaks majapidamises ja õues uuesti ringlusse võtta. Vihmavee kogumissüsteemi lahendus on soovituslik ning planeeringu joonistel neid rajatise ei kajastata.

Planeeringu joonis ei kajasta hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb igal krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

### 3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on kavandatud lahendada vastavalt AS Emajõe Veevärk 04.12.2024 tehnilistele tingimustele nr TT-24-00141.

Uuta tee 6 kinnistul on olemas reoveekanaliseerimise liitumispunkt ja ühendustorustik. Detailplaneeringuga moodustatava krundi POS 1 reovee ärajuhtimiseks kasutatakse olemasolevat ühendustorustikku.

Detailplaneeringuga moodustatava krundi POS 2 reovee ärajuhtimiseks tuleb projekteerida alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühiskanaliseerimisvõrgustikust tänaval (soovitatavalt olemasolevast kaevust) kuni planeeritava hooneni uus reoveekanaliseerimisvõrgustik. Planeeritud krundile POS 2 projekteerida eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Planeeritud reoveekanaliseerimisvõrgustik on näidatud põhi- ja tehnoõrkude joonisel (joonisel 4), mille asukohta võib vastavalt vajadusele täpsustada edasisel projekteerimisel.

Teede ja haljasalade projekteerimisel tuleb jälgida, et projekteeritavad ja olemasolevad vee- ja kanalisatsioonirajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

Projekteeritavatele ja olemasolevatele vee- ja kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud.

Kõigile projekteeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks.

Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonivõrgustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt: [https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV\\_tehnilised\\_tingimused\\_2021.pdf](https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf)

### 3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada vastavalt AS Emajõe Veevärk 04.12.2024 tehnilistele tingimustele nr TT-24-00141.

Uuta tee 6 kinnistul on olemas veevarustuse liitumispunkt ja ühendustoru. Planeeritud krundi POS 1 veega varustamiseks kasutatakse olemasolevat ühendustorustikku.

Planeeritud krundi POS 2 veega varustamiseks tuleb projekteerida uus veetorustik alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust tänaval kuni planeeritava hooneni.

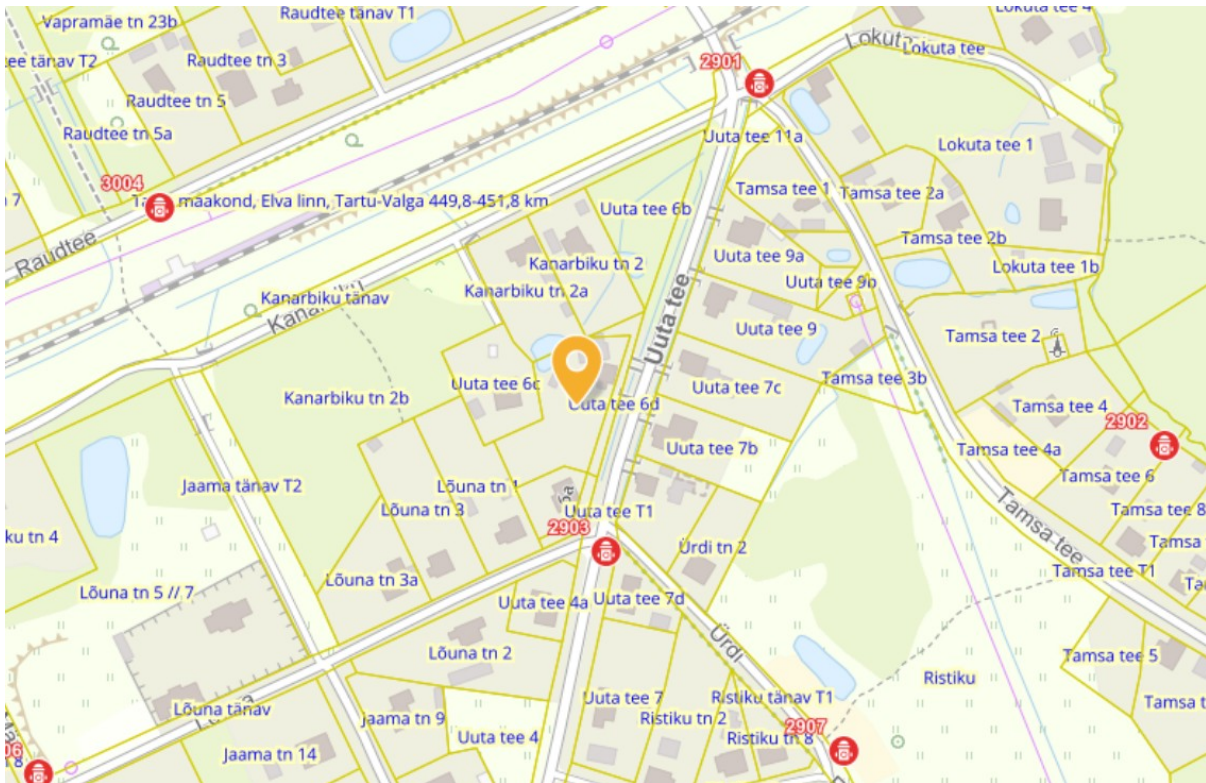
Planeeritud krundile POS 2 projekteerida eraldi veevarustuse liitumispunkt ning krundipiirist väljapoole, kuni ühe meetri kaugusele, tuleb projekteerida maakraan.



Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonisel 4) on näidatud planeeritud veetorustiku ja liitumispunkti asukoht, mida on vajadusel lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus on planeeringualal tagatud ühisveevärgi torustikul baseeruva tuletõrjehüdrantidega nr 2903 ja 2901 (vt skeemi 7).

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.



**Skeem 7.** Lähimad toimivad tuletõrjehüdrandid (väljavõtte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest 14.04.2025 seisuga). Planeeringuala tähistatud oranži nööpnõelaga.

Põhjapoolne hüdrant nr 2901 jääb kaugeimast planeeritud hoone sissepääsust ca 200 m kaugusele ja lõunapoolne hüdrant nr 2903 kaugeimast planeeritud hoone sissepääsust ca 105 m kaugusele.

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele on olemasolevast ühisveevärgi torustikust võimalik saada tuletõrjevett 10 l/s kolme (3) tunni jooksul.

### 3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 19.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 485288 Vapramäe: (Elva) alajaama fiidri F1 baasil.

Uuta tee 6 kinnistul (planeeritud krundil POS 1) on elektrivarustus tagatud olemasoleva õhuliiniga ning seda planeeringuga muuta ei ole kavandatud.

Krundi POS 2 elektrivarustuseks on planeeringu koostamise ajal projekteeritud ja ehitatud uus liitumine planeeringuala idapoolsel piiril paikneva õhuliini mastist maakaabliga paralleelselt krundi POS 2 idapoolset piiri ning paigaldatud 0,4 kV liitumiskilp krundi POS 2 kaguossa, kust rajatakse hiljem majauhendus.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on näidatud juba projekteeritud ja ehitatud lahendus.

Edasisel hoone, juurdepääsutee ja teiste kommunikatsioonide projekteerimisel tuleb arvestada elektrikaablite kaitsetsoonidega või kui nendega ei ole võimalik arvestada, siis tuleb kaablid ümber projekteerida ja ehitada.





### 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs olemasolevatele eluhoonetele.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduseskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduseskkonnale. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasad, hoiualasad, püsielupaikasad, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

#### 3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

- **Majanduslikud mõjud**

Mõju lähiümbruse kinnisvara väärtusele on vähene. Tihedamas asustuses on küll kinnisvara hinnad kõrgemad, kuid ühe pereelamu lisandumine ei oma just märkimisväärset positiivset mõju piirkonnale.

Planeeringu elluviimisel tekib väike positiivne mõju paikkonna majandusele, seoses sellega, et uute elanike lisandumine toob juurde uusi kaupade ostjaid ja teenuste tarbijaid.

Uued elanikud kasvatavad maksumaksjatena valla tulusid.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk 3.13 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, s.t eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

Elva valla ei lasu kohustust tegeleda antud detailplaneeringuga seoses seotud kulude katmisega.

- **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid, kinnismälestisi, ega muid kultuuriväärtuslike objekte, mis vajaksid säilitamist või kaitset või millel oleks avalikuse poolt vaatlemishuvi.

Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul alal, kuid uue elamu lisandumine muudab olemasolevat vaadet naabrite ja Uuta teel liiklejate jaoks. Arvestades, et tegemist on tiheasustusalaga, kus asustuse tihendamine on kooskõlas Elva linna arengusuundadega ning hoone sobitub olemasolevasse keskkonda.

Planeering ei mõjuta kohalike elanike tavasid ega traditsioone.

○ **Sotsiaalsed mõjud**

Planeering ei avalda eeldatavalt negatiivset mõju lähielanike sotsiaalsele võrdusele, turvalisusele ega tervisele. Planeeringuga ei kavandata rajada ehitisi, mis põhjustaks elanikele sotsiaalseid häiringuid ega tunnetuslikku mõju varale.

Planeeringuala ümbruses ei asu maamärke ega muid nähtavust nõudvaid objekte, seega planeering ei avalda nähtavusele negatiivset visuaalset mõju.

Uute elanike teenuste kättesaadavus on eeldatavalt rahuldav, sest Elva kesklinn asub ca 7 minutilise autosõidu kaugusel, kuid jalgsi ca 46 minuti kaugusel, mis jääb vanemaealistele ja lastele liiga kaugeks. Ühistranspordi võimalus on küll olemas, kuid rongiliiklus ja bussiliiklus on hõredavõitu (eriti suvel) ning jalgsi läbitavad vahemaad (peatusest edasi) kujunevad ilma kõrvalise abita kohale jõudmiseks siiski liiga aeganõudvaks ja koormavaks.

Olukorda võiks parandada jalgrattaga liikumisvõimaluste parandamine. Elva valla üldplaneeringus kavandatakse perspektiivis Uuta teele kergliiklustee rajamist.

Varasemast ajast on Peedu asum olnud suvilapiirkond, kus viibimise eesmärgiks ongi olnud linnakärast eemaldumine ja eraldatus, kuid viimasel ajal, mil asum on kujunenud aastaringseks elamiseks, siis vajaks Peedu asum ka kaupade ja teenuste pakkujaid, et vähemalt esmatarbekaubad oleksid 800 m raadiuses kohalikele elanikele kättesaadavad.

○ **Mõjud looduskeskkonnale**

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale, kuid jääb maakonnaplaneeringu järgi väärtusliku maastiku alale. Üldplaneering täpsustab, et väärtuseks on mitmekesine maastikuilme ja reljeef, mida rikastavad Elva linna aja- ja kultuurilugu, ajaloolised hooned, linnamägi, muistsed paigad ja rohked muistendid. Peedu asumis on väärtuslikuks kindlasti asumit ümbritsevad metsad ja terviserajad.

Planeeringualal elurikkust ei ole kuigi palju, kuna suur osa on niidetav muruala. Uuele elamukrundile tehtavad uusistutused suurendavad mõnevõrra liikide arvukust. Puude, põõsaste, lillede aedadesse istutamine on eelduseks, et piirkonda tulevad endale elukohta ja pesapaika otsima ka muud putukad, linnud ja väiksemad loomad (nt siilid), kes seal varem pole elanud.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal ning planeeringuga ei kavandata lokaalseid reoveelahendusi ega heitvee immutamist, mis võiks põhjaveele negatiivset mõju avaldada. Reoveed juhatakse torustikega ühiskanalisatsioonivõrku, mida haldab AS Emajõe Veevärk.

Planeeringuga ei kavandata tootmis- ega tööstushooneid, seetõttu ei too planeeringu elluviimine kaasa negatiivseid lõhnahäiringuid.

Planeeringuala ei asu radooniriskiga alal, kuid üksikutes kohtades võib radooni (radioaktiivse inertgaasi) sisaldus pinnases tervisele ohutut taset siiski ületada. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 Bq/m<sup>3</sup>. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni hoonesse sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Planeeringuga ei kavandata suuri parkimisalasid, mis võiks põhjustada kliimasoojenemisega seoses n-ö kuumasaari. Ning ka kliimamuutustest tulenev üleujutusohu ei ole piirkonnas tõenäoline, sest üleujutust põhjustavaid suuremaid veekogusid läheduses ei ole. Mõningane üleujutus pikkade valingvihmade korral on tõenäolisem, kuid liigvee talumine elamukrundil oleks suhteliselt lühiajaline.

### 3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut / isiklik kasutusõigus	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Elektrikaabli kasutamise isiklik kasutusõigus (planeeringu koostamise ajal)	Krunt POS 1	Elektrilevi OÜ
Sideõhuliini ja sidekaabli talumise servituut	Krunt POS 1	Krunt POS 2

Servituudi alad on toodud põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonisel 4).

### 3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealal võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovituslik rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse pärast maakorraldustoimingute läbiviimist ja enne mistahes hoonele ehitusloa andmist planeeringualal.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.



**Detailplaneeringu elluviimise kava:**

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
2. Servituutide (või isiklike kasutusõiguste) seadmine;
3. Elektrivarustuse, sidevarustuse, veetorustiku, reovee kanalisaseerimise lahenduse rajamise projekteerimine, ehitamine ning krundile juurdepääsutee ehitamine;
4. Hoonete projekteerimine ja ehitus.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

**Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:**

- a) maakorraldustoimingute läbiviimist;
- b) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse;
- c) kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääs, tehnovõrgud ja –rajatised.

3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Elva Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeameti Lõuna päästekeskus			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
AS Emajõe Veevärk			
Elektrilevi OÜ			
Enefit AS			
ARVAMUSE AVALDAJAD			