

Töö nr **25005162** | 11.04.2024

# Elva linnas Kesk 38 kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

**Jaana Veskimeister** | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

**Eeva-Anette Värk** | planeerija-joonestaja

**VAJAMIKS OÜ** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Elva Vallavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja



## Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....	5
2.1. Planeeringuala kirjeldus .....	5
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	6
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	7
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused. ....	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	11
3.2. Krundi hoonestusala.....	11
3.3. Krundi ehitusõigus.....	11
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	12
3.5. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	13
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	14
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	14
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	14
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	15
3.7.3. Soojavarustus .....	16
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus .....	16
3.8. Tuleohutus.....	17
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	17
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	18
3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine .....	18
3.10.2. Jäätmed .....	18
3.10.3. Energiatõhusus.....	18
3.10.4. Radoon .....	19
3.10.5. Insolatsioon .....	19
3.10.6. Müra ja vibratsioon .....	19
3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused.....	22
3.12. Planeeringu elluviimine.....	22
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	22
3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped .....	23

Joonised (digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem. Mõjuala seosed	M 1 : 5 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500



## Seletuskiri

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Elva Vallavalitsuse 14.01.2025 korraldus nr 27 „Elva linnas Kesk 38 kinnistu detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Kesk tn 38 kinnisasjale täiendava hoonestuse püstitamiseks.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „Elva valla üldplaneeringut“ (kehtestatud Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121);
- Seletuskirja „Ehitise andmete aktualiseerimine. Ol olev hoovimaja.“ (Soma OÜ, töö nr K0421);
- Põhiprojekti „Korterelamu-ärihoone rekonstrueerimine ja laiendamine“ (Exclusive Design Division OÜ (kontrollinud Soma OÜ), töö nr 0520);
- Eskiisi „Hoovimaja ja kuuri eskiis“ (Soma OÜ);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud GeoNik OÜ poolt detsembris 2024 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Ge-109-2024). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

### 2. Olemasolev olukord ja analüüs

#### 2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Elva linnas Kesk tn 38 kinnisasja (kt 17007:001:0065, sihtotstarve elumumaa 55% ja ärimaa 45%) pindalaga 1 586 m<sup>2</sup>. Ala asub üldplaneeringuga määratud Kesklinna asumis ja Kesk tänava miljööalas.

Kesk tn 38 kinnisasja põhjaosas (kinnisasja hoovis) asub vana puidust hoone/hoovimaja (ehr kood 121272728, ehitisealune pind 167,5 m<sup>2</sup>, kõrgus 6,8 m (absoluutkõrgus 52,9 m). Hoones asuvad osaliselt eluruumid ja mitteiluruumid (abiruum, panipaigad), mis planeeringu koostamise ajal ei ole kasutuses. Tegemist on ühekorruselise hoonega, mille esmane kasutuselevõtu aasta ehitisregistri andmetel on 1917. Hoonet on nõukogude perioodil ja sõjajärgsetel kümnenditel kasutatud koolimaja tarbeks (eluruumide osa on kasutatud klassiruumidena).

Kinnisasja lõunaosas (Kesk tänava poolisel alal) asub korterelamu-ärihoone (ehr kood 104044299, ehitisealune pind 244,5 m<sup>2</sup>, kõrgus 12,1 m (absoluutkõrgus 58,9 m), esmane kasutuselevõtu aasta ehitisregistri andmetel on 1927). Tegemist on kolmekorruselise hoonega (kolmas korrus on katusealune). Hoone on viimati rekonstrueeritud 2021 aastal ja selle esimesel korrusel asub kohvik ning teisel ja kolmandal korrusel eluruumid (kokku 4 korterit).

Kesk tn 38 kinnisasi asub avaliku kasutusega Kesk tänava ääres. Juurdepääs kinnisasjale on Kesk tänava idapoolsest küljest mööda killustikukattega teed. Killustikuga on kaetud ka sisehoovi jääv kahe hoone vaheline ala, mida kasutatakse parkimiseks. Sisehoov on tänavast ja naaberkinnisasjadest eraldatud piirdeaia (tänavapoolisel piiril on piirdeaed ainult hoone ja

Kesk tn 36 maaüksuse vahelisel alal). Lääne küljel on sisehoov osaliselt piiratud naaberkinnisasja abihoonega.

Kesk tn 38 kinnisasjal esineb mõõdukalt kõrghaljastust, peamiselt selle lääne- ja idaosas (liikidest esineb elupuu ja mänd). Vana puithoone idaküljel on hooldamata põõsastik ja lääneküljel on kasvama hakanud isetekkeliselt noori puid.

Keskkonnaregistri andmetel (vaadatud 10.03.2025) ei asu planeeritav ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakenduse kohaselt ei asu alal mälestisi.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Elva linna südames (Kesklinna asumis) Kesk tänava ääres. Kesk tänav on asumis peatänav.

Kesklinna asumis asuvad toidupoed, koolimaja, tankla, tootmis- ja teenindushooned ning elamud. Suure osa Kesklinna asumist moodustab Arbi järv ja selle ümbruses olevad jalutusrajad.

Kesklinna asumis tuumikuks on keskuseala, millele iseloomulikuks oluliseks väärtuseks on inimhõõtmeline peatänav (Kesk tänav) koos ajaloolise väärtusliku hoonestusega.

Kesk tänavat iseloomustab väikelinlikult kitsas tänavaruum, mis on ääristatud pärnaalleega ja üksikute mändide ja männitukkadega. Planeeringuala mõjupiirkonda jääv hoonestus on kesklinnale iseloomulikult mitmekesine. Kui Kesk tänava läänepoolses osas paiknevad hooned tänava suhtes hästi tajutaval ehitusjoonel, siis planeeringuala mõjualas on toimunud ehitusjoonest nihkumine (tänavast) tahapoole (näiteks erinevad kaubanduspinnad, kultuurimaja, vallamaja). Iseloomulik on suuremate hoonete asumine tänavapoolisel küljel ja väiksemate (abi)hoonete paiknemine kinnisasja hoovis.

Kesk tänava ääres paiknevatel hoonetel on säilinud Elva linnale iseloomulik arhitektuuriline ilme, mis koosneb peamiselt kahekorruselistest puitmajadest (üks-kaks täiskorrust, lisandub katusealune korrus). Domineerivaks katusetüübiks on viilkatus (esineb ka poolkelpkatust). Kahekorruseliste puitmajade alumine korrus on kasutusel peamiselt äripinnana (kaubandus-teeninduspind) ning ülemisel korrusel paiknevad eluruumid (on ka erandeid). Kesk tänava hoonestusele on iseloomulikud vintskapid (maja viilust või katusest väljapoole eenduv ehituskonstruksiooni osa).

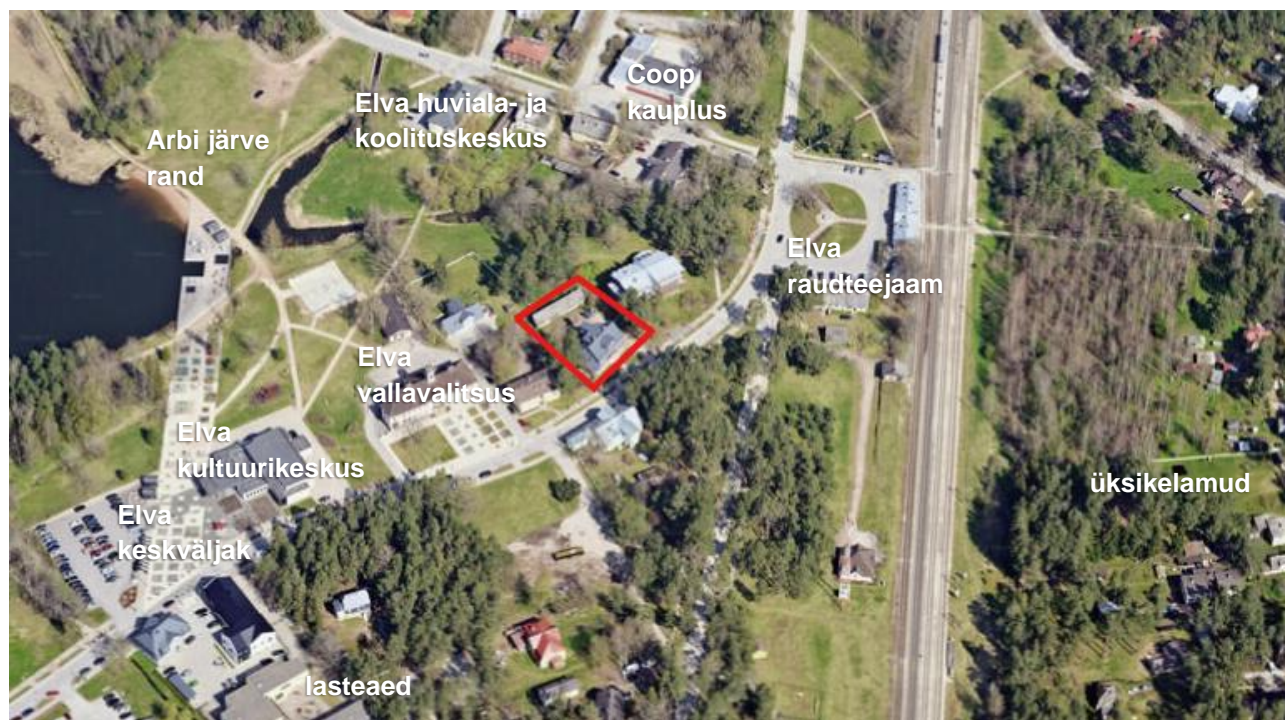
Planeeringualast ca 250 m raadiusesse jäävad erinevad teenused nagu lasteaed, toidupood, apteek, kultuurikeskus, vallamaja, raudteejaam, kohvik, huviala- ja koolituskeskus ning erinevad vaba aja veetmise kohad (koortepark, keskväljak, rand, skatepark). Samuti on paarisaja meetri kaugusel Arbi järve loodusrada. Lähim bussipeatus jääb umbes kaheminutilise jalutuskäigu kaugusele Elva raudteejaama kõrvale.

Planeeringualast ca 90 m kaugusele jääb kaitseala Elva-Peedu metsapark ning ca 80 m kaugusele III kaitsekategooria kaitsealuse fauna hännak-rabakiil (*Leucorrhinia caudalis*) elupaik. Mõjualas ei asu Natura 2000 alasid. Lähim Natura 2000 ala - Elva loodusala - jääb ca 500 m kaugusele idasuunda.

Planeeringualast ca 25 m kaugusel lõunas asub kultuurimälestis nr 7138: Apteegihooned-elamu Elvas Kesk tn. 35, 1900-1910. a. Mälestise kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu (piirdub Kesk tn 35 kinnisasja piiridega). Planeeringualast ca 80 m kaugusele idasse jääb kultuurimälestis nr 7134: Elva raudteejaama tööliste elamu, 1900-1903. a., ca 120 m kaugusele kultuurimälestis nr 7135: Elva raudteejaama abihooned, 1900-1903. a. ning ca 125 m kaugusele kultuurimälestis nr 7133: Elva raudteejaama peahoone, 1900-1903. a. Nimetatud mälestiste kaitsevööndid ei ulatu planeeringualani.

Planeeringualast ca 220 m kaugusele jääb Alexela AS Scandagra Eesti vedelgaasipaigaldise ning ca 400 m kaugusele Olerex AS Elva tankla kui ohtliku ettevõtte ohuala. Ohualad planeeringualani ei ulatu.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav skeemil 1 ja vaadeldav ka joonisel nr 1.



**Skeem 1.** Vaade planeeringuala mõjualale. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga. Maa- ja Ruumiameti fotoladu. Pildistuse aeg: 28.04.2024.

### 2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on „Elva valla üldplaneering“ (2024).

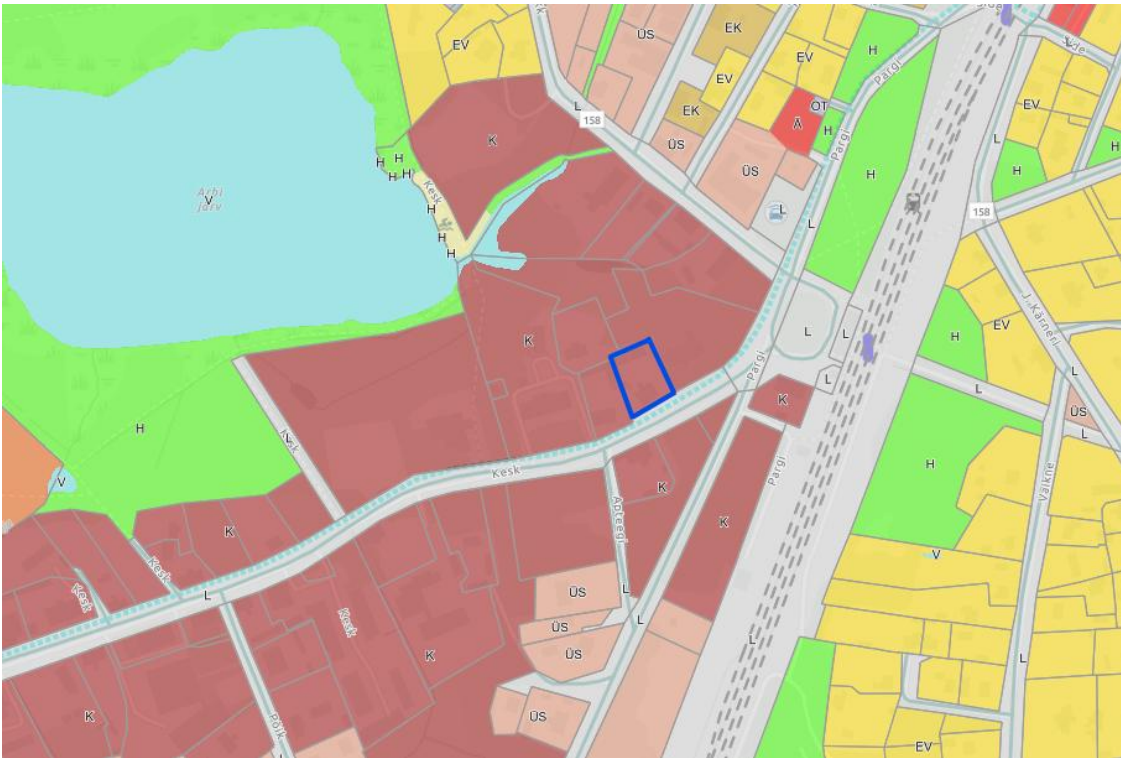
Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestati Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ , kuid kuna maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel ja Elva vallas on uus üldplaneering kehtestatud, lähtutakse strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel ainult valla üldplaneeringust.

„**Elva valla üldplaneeringu**“ kohaselt jääb planeeringuala Kesklinna asumisse keskuse maa-alale (vt skeem 2) ja Kesk tänava miljöölale (vt skeem 3).

Üldplaneeringu järgi defineeritakse keskuse maa-ala kui linnalikku maa-ala, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muu keskusesse sobiv maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

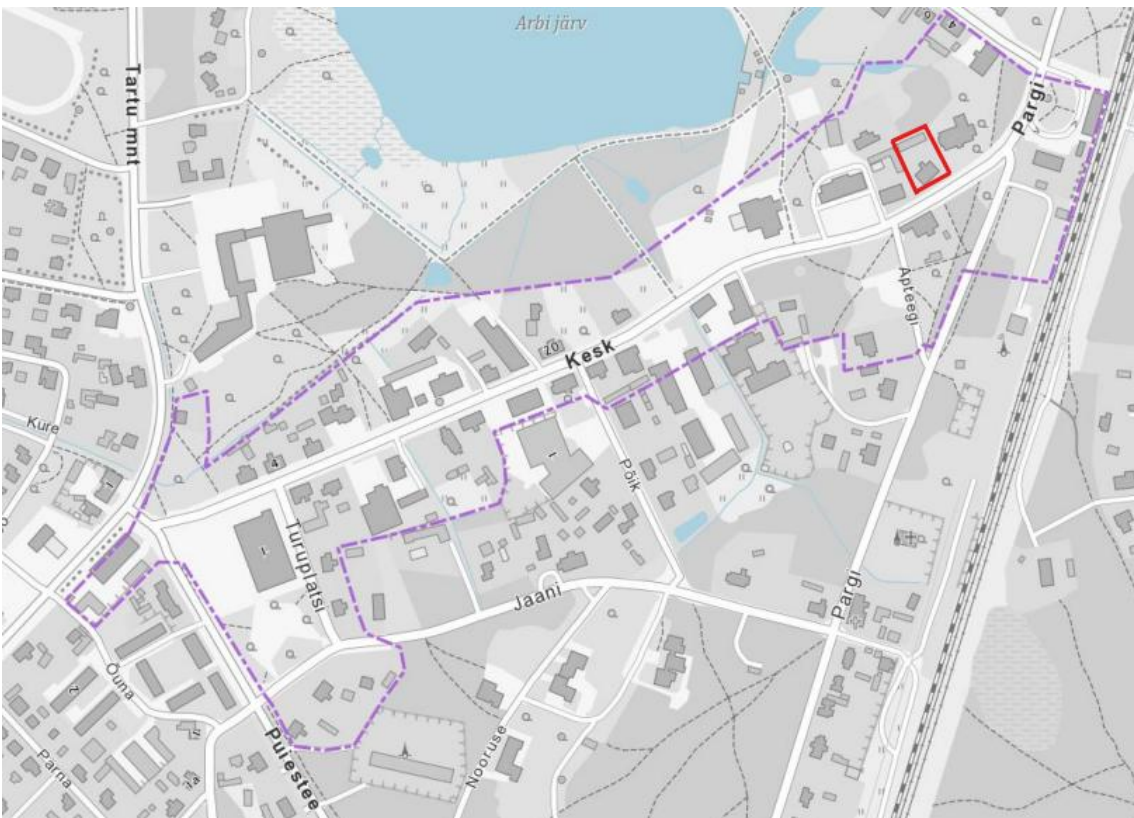
Keskuse maa-ala elavdatakse mitmekülgsete ja kokkusobivate funktsioonide arendamisega. Keskuse maa-alal on keelatud ridaelamute, tööstushoonete, hoidlate või laohoonete ning põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushoonete ehitamine.





**Skeem 2.** Väljavõte Elva valla üldplaneeringu kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega. „K“ tähistab keskuse maa-ala.

Elva linna Kesk tänava miljöola moodustab Kesk tänav koos selle ääres paiknevate kinnisasjadega Tartu maantee ja Kesk tänava ristmikust kuni raudteejaama esise väljakuni, hõlmates ka Hanseni allee, Turuplatsi, Jaani ja Puiestee tänava vahele jääva kvartali ning osa Pika tänava alguse hoonestusest.



**Skeem 3.** Väljavõte Elva valla üldplaneeringu seletuskirjast (ptk 20.2.1 Kesk tänava miljöola). Planeeringuala on tähistatud punase joonega ning Kesk tänava miljöola lilla punktiirjoonega.



Üldplaneeringus on toodud üldised kasutus- ja ehituspõhimõtted ning maakasutuse juhtotstarbe kohased tingimused. Üldiste kasutus- ja ehituspõhimõtete kohaselt tuleb (välja toodud asjakohased):

- hoonete arhitektuursetes lahendustes järgida ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme. Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri. Siinjuures tuleb arvestada ajas muutunud ehitusnõudeid ja -vajadusi, sobivus ei lähtu ainult ümbritseva kvantitatiivsetest väärtustest, vaid ka kujunduskontseptsioonist ja vajadustest;
- parkimine lahendada maaüksuse siseselt vastavalt kehtivale parkimismäärusele ja piirkonna liikuvuse omapäralt;
- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed, näiteks õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, paigaldada selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolsel küljel vaadeldavad, ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, korstnast või ventilatsioonitorust heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne) ning need peavad olema varjestatud. Hoonete visuaalse mõjuga tehnilised seadmed, näiteks satelliitantennid, päikesepaneelid (sh maapinnale paigaldatavad) jms tehnilised seadmed peavad asuma põhihoonest tagapool hoonestatud maaüksuse sügavuses;
- sademeveekäitlus lahendada maaüksuse siseselt või juhtida eesvoolu;
- kasutusest väljalangenud ohtlikult lagunenu ja avalikku ruumi visuaalselt rikkuvad hooned tuleb hoone omanikul korda teha või lammutada.

Ehitus- ja kasutustingimused keskuse maa-ala kohta (üldplaneeringus *Tabel 1. Üldplaneeringuga määratava juhtotstarbe seos hoonete kasutamise otstarvete ning määratud ehitus- ja kasutustingimused*) näevad ette, et:

- keskuse maa-ala on koormusindeks uue korterelamu hoone korral ( $\text{m}^2$  krundi pinda korteri kohta) 80, olemasoleva puhul 60;
- elamu ehitamise korral ei või hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala olla suurem kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala ning kõrghaljastuse osakaal peab olema 15% krundi pinnast;
- suurim lubatud hoone kõrgus määratakse igakordse kaalutusotsusena vastavalt asukohas väljakujunenud keskkonnale, sealhulgas hoonestuslaadile;
- piirete rajamine ei ole üldjuhul lubatud;
- hoone värvilahendused antakse värvipassi alusel;
- keskusala mürakategooria on III.

Kesklinna asumi arendamisel tuleb arvestada ka miljööalale esitatavate nõuetega:

- Elva linna Kesklinna asumi miljööalal ei ole piirdeaedade kavandamine tänavapiiril üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul (nt elamud) võib rajada puitlippaia suurima kõrgusega 1,2 m. Piirdeaia projekt tuleb eelnevalt omavalitsusega kooskõlastada. Avatud vaadete säilitamise eesmärgil ei ole Kesk tänava miljööalal tänava poolsel kinnisasja piiril lubatud kõrgemat piirdehekki kui 1,3 m;
- uue hoone püstitamise eeldus on samal maaüksusel asuva olemasoleva miljööväärtusliku hoone, kohaliku tähtsusega kultuuripärandi nimekirja lisatud hoone või mälestise eelnev konserveerimine. Uus hoone ei tohi olla maaüksusel domineeriv ega varjata tänavaruumist eelnimetatud hoonete vaadeldavust, seetõttu tuleb uus hoone kavandada üldjuhul maaüksuse sügavusse hoovile. Hoovimaja ette tuleb jätta ruum majandushoovile ning hoone taha ruum puhkeala jaoks. Hoovimaja maht ja gabariidid peavad olema väiksemad, kui tänava ääres paikneval põhimajal. Linnalises keskkonnas miljööalale ehitatav uus ehitus peab haakuma piirkonna ajaloolise miljöoga. Kindla ehitusjoone olemasolul tuleb järgida väljakujunenud

lahendust ning arvestada lähedal paiknevate teiste ajalooliste hoonete arhitektuuri, mahtu, harja- ja räästakõrgusi ning katusekallet. Viilkatustega hoonestuse vahele üldjuhul lamekatusega hooneid ei kavandata. Suure hoonemahu puhul peab fassaad olema piisavalt liigendatud (nt suuremahulised kaubandushooned), et toetada väikelinlikku hoonestuslaadi. Välisviimistluses on lubatud kasutada puitlaudist ja krohvi olenevalt lähiümbruse majade viimistlusest. Tehismaterjalist fassaadikatted (plekk, sandwich-tüüpi lahendused jms) ega ka ümarpalk ei ole lubatud. Abihoonete planeerimisel peavad need sobituma põhihoone arhitektuuriga ning paiknema põhihoonest taga pool maaüksuse sügavuses;

- miljööala hoonestatavatel maaüksustel paiknev kõrghaljastus tuleb säilitada suurimas võimalikus mahus. Hoonestuse püstitamisel tuleb eemaldatud kõrghaljastuse asemele näha ette asendusistutus, mis on omavalitsusega kooskõlastatud;
- linnalisel miljööväärtuslikul alal paikneva ajaloolise hoone lammutamisel tuleb esitada hoone konstruktsioonide seisukorra tehniline hinnang ja lammutamise soovi põhjendus. Lammutamise otsus on omavalitsuse igakordne kaalutlusotsus. Lammutamisel tuleb lähtuda nõudest, et enne 1940. aastat ehitatud ehitise kohta tuleb koostada ajalooline õiend. Selles peavad olema käsitletud andmed hoone ehitamise ajaloo kohta, hoone ülesmõõtmise joonised või ajaloolised säilinud projektid, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekud ajalooliste detailide taaskasutamiseks;
- tehnoseadmete (ventilatsioonikorstnad, õhksoojuspumbad jms) paigaldamine asustuses paikneval miljööalal restaureeritavatele, rekonstrueeritavatele ja uutele püstitatavatele hoonetele tuleb lahendada nii, et seadmed ei oleks hoone tänavapoolsel fassaadil või avalikust ruumist vaadeldavad. Õhksoojuspumpade eelistatud asukoht on maapind ning seade tuleb varjestada. Selle ühendusjuhe, kaabel vm tuleb paigaldada fassaadikatte alla. Päikesepaneelide paigaldamine hoone seintele on keelatud, katusele paigaldamine on lubatud, kui paneelid on katusega samas tasapinnas ja ei ole tänavatasandilt avalikust ruumist vaadeldavad.

Planeeringuga kavandatakse olemasoleva hoone asukohas uue väikesemahulise korterelamu ehitamist järgides üldplaneeringus ette nähtud nõudeid ja põhimõtteid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

## **2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.**

Planeeringuala jääb Elva linna Kesklinna asumisse ning Kesk tänava miljööalasse.

Kesklinna asum paikneb Elva linna südames (kesklinna piirkond). Kesklinna piirkonda iseloomustab segafunktsiooniline maakasutus. Asumi keskmes on Kesk tänav, mille äärde jääb ka planeeringuala Kesk tn 38. Kesk tänava ümbrusesse planeeringuala mõjupiirkonda jäävad valdavalt elu- ja ärihooned kui ka ameti- ja valitsusasutuse hooned, kultuuriasutuse hooned ning haridusasutuse hooned.

Planeeringulahenduse kohaselt säilitatakse Kesk tn 38 kinnisasjal olemasolev tänaväärne hoone, kavandatakse uus hoone hoovis asuva endise hoone asukohas ning nähakse ette ka ühe uue abihoone ehitamine. Hoonete arvu, arhitektuursete tingimuste, parkimis- ja haljastusnõuete määramisel on lähtutud, et terviklahendus (hoonestus koos hoovialaga) oleks Elvale kui aedlinnale sobilik, samas kaasaegne.

Ruumilise arengu eesmärgiks on anda lahendus, mille maakasutus ja ehitustingimused oleksid piirkonda sobivad ning kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldusele ning üldplaneeringus ette nähtud arengusuundadele ja põhimõtetele (ptk 2.3).

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi olemasoleva hoone asukohas uue väikesemahulise korterelamu ehitamiseks.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud allpool toodud põhjendustest ja kaalutlustest:

- üldplaneeringu kohaselt tuleb avalikku ruumi visuaalselt rikkuvad hooned korda teha või lammutada. Kesk tn 38 hoovis asuvat maja ei ole vähemalt aastast 1947 ümberehitatud ega laiendatud (teostatud on hädapäraseid remonditöid) ning see on seisnud pikki aastaid tühjana. Arvestades hoone ajalugu ja arhitektuuri, ei ole tegemist taastamisväärtusega hoonega, mistõttu nähakse ette selle lammutamine ning samas asukohas uue hoone ehitamine.
- tänavaäärne hoone on rekonstrueeritud ja säilitatakse olemasolevas mahus ning arhitektuurses ilmes, sh ei muudeta hooneosade arvu ja kasutusotstarbeid.
- kavandatav uus hoone on ette nähtud ajalooliselt kinnisasjal asunud hoone (hoovimaja) asukohas, st säilib ajalooline hoonestuse struktuur. Uus hoone ei domineeri ega varja tänavaruumist teisi miljööväärtuslikke hooned.
- kavandatava uue hoovimaja maht ja gabariidid on väiksemad kui tänava ääres paikneval põhihoonel, mis on kooskõlas miljööala iseloomuliku hoonestusega, kus väiksema mahuga hoone paikneb põhihoonest taga pool kinnisasja sügavuses.
- kavandatava uue hoone arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on arvestatud miljööalal väljakujunenud lahendust ning lähedal paiknevate ajalooliste hoonete arhitektuuri, välisviimistluse materjali, mahtu, harja- ja räästakõrgusi ning katusekallet.
- ehitisealune pind on kavandatud arvestades üldplaneeringus määratud koormusindeksit (olemasolevad korterid  $4 \times 60 = 240 \text{ m}^2$ , planeeritud korterid  $4 \times 80 = 320 \text{ m}^2$ , kokku  $560 \text{ m}^2$ , kinnisasja pindala on  $1\,586 \text{ m}^2$ ).
- parkimine on lahendatud krundi siseselt.
- hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei ole planeeritud suurem kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala.

### 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel. Detailplaneeringu lahendusega Kesk tn 38 kinnisasja piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala  $1\,586 \text{ m}^2$ .

#### 3.2. Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud olemasolevast tänavaäärse hoone asukohast, uushoonestamise võimaldamisest hoovimaja senises asukohas ja abihoone rajamisest naabermaaüksuse abihoonega seljakuti, st krundi piirini.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

#### 3.3. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse Kesk tn 38 krundil ette kolm hoonet: tänavaäärne olemasolev ärihoone-korterelamu, uus hoovimaja (korterelamu) ja neid teenindav abihoone.

Kesk tn 38 krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 25-35% ning korterelamu maa (EK) 65-75%. Neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa 25-35% ja elumumaa 65-75%.

Ehitusõigusega lubatud hooned tuleb projekteerida hoonestusala piirides, sh arvestades tuleohutusnõudeid (vt ptk 3.8.) ja ptk-s 3.5. toodud tingimusi.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusega väikehoonete (ehitisealune pind kuni 20 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 5 m) ehitamine. Lubatud on rajatised (nt jäätmemaja või jäätmete varjualune jmt).

Joonisel nr 3 kajastatud indikatiivne lahendus on tinglik kirjeldamaks maksimaalset ehitusõigust, täpne lahendus antakse projekteerimisel.

### 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs Kesk tn 38 krundile toimub olemasoleva juurdepääsutee kaudu Kesk tänavalt.

Korterelamute elanike sõidukite parkimine tuleb lahendada Kesk tn 38 krundi siseselt vastavalt kehtivale parkimisnormile ja piirkonna liikuvuse omapärale.

Sõidukite parkimisnorm<sup>1</sup> on 1-2-toaliste korterite puhul 0,9 ning kolme- ja enamatoaliste korterite puhul 1,1. *Linnatänavate* standard näeb parkimisnormatiivi linnakeskuses rakendada suurima lubatud väärtusena. Samuti on parkimiskohtade arvu poolte (arendaja ja omavalalitsus) kokkuleppel vastava põhjenduse korral lubatud vähendada. Planeeringulahendus teeb ettepaneku kavandada parkimisnormiks üks koht korteri kohta ja paar külaliste kohta, kuna tegemist on linnakeskusega, kus autole vajalik ruum ei tohiks suunata kvaliteetse linnaruumi teket (hoonestuse ja uute eluruumide kavandamine autode parkimiskohtade järgi). Peamised teenused on läheduses kättesaadavad ning Elval on head ühistranspordi ühendused (bussi- ja rongiliiklus) maakonnakeskuse Tartuga. Projekteerimisel näha ette ka jalgrataste parkimiskohad (*Linnatänavate* standardi kohaselt korruselamu puhul vähemalt üks koht korteri kohta, äripinna puhul hoone tänavapoolisel küljel vähemalt 6).

Parkimisala kavandamisel arvestada, et kui sõidukite parkimine on hoonestuse välisseinale lähemal kui 4 m, tuleb vajadusel rakendada meetmeid, mis on ette nähtud asjakohases õigusaktis või normis<sup>2</sup>.

Parkimis- ja manööverdusala ning juurdepääsuteed peavad olema optimaalsed, kuna liigselt suured kõvakatteda alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Kesk tn 38 krundi siseste teede ja parkla (sh kohtade täpne arv) projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.6).

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni ja vajadusel ümber hoone peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu ja olema piisava koormustaluvusega.

<sup>1</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2 Elamu asukoht linnakeskus, uus korterelamu

<sup>2</sup> Planeeringu koostamise ajal EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitise esitatavad Tuleohutusnõuded, mille kohaselt tuleb sõidukite parkimisel välisseinale lähemal kui 4 m välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle, sein üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

Juurdepääsud (sõidukiga, kergliiklejatele) ning liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteline (indikatiivne) lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

### 3.5. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Olemasolev Kesk tänava äärne hoone säilib olemasolevana. Rekonstrueerimise soovil peab lahendus olema kooskõlas määratud ehitusõigusega ja vastama miljööväärtuslikule alale seatud nõuetele.

Olemasolev hoovimaja (ehr kood 121272728) lammutatakse. Lammutusprojekti juurde lisada ajalooline õiend, milles on toodud andmed hoone ehitamise ajaloo kohta, hoone ülesmõõtmise joonised või ajaloolised säilinud projektid, säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekud ajalooliste detailide taaskasutamiseks (asjakohasel juhul).

Arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded antakse uushoonestusele, st hoovimaja korterelamule ja abihoonele ning need on:

- korruselisus: hoovimajal kuni kaks korrust (teine korrus lubatud katusealuse korrusena), abihoonel kuni üks korrus;
- katusetüüp: hoovimajal kaldkatvus (katusetüüp peab sobituma lähedal paiknevate ajalooliste hoonete arhitektuuriga), abihoonel vaba;
- katusekalle: hoovimaja põhimahul 30-45 kraadi, vintskappidel 15-20 kraadi; abihoonel 10-15 kraadi;
- välisviimistlusmaterjalid: puitlaudis; keelatud on kasutada tehismaterjalist fassaadikatted (plekk, sandwich-tüüpi lahendused jms) ning ümarpalki;
- hoonestuse värvilahendused: ainult värvipassi alusel (projekti mahus esitada värvipass, mis kooskõlastatakse vallavalitsusega);
- kavandatav hoonestus (hoovimaja korterelamu ja abihoone) peavad sobituma põhihoone (Kesk tänava äärse hoone) arhitektuuriga ning paiknema sellest taga pool maaüksuse sügavuses; Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri;
- hoovimaja maht ja gabariidid peavad olema väiksemad kui tänava ääres paikneval põhihoonel.
- lubatud on kavandada rõdud (loetakse ehitisealuse pinna hulka) ja terrassid, et luua korteritele aedlinlikku lisaväärtust.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed, näiteks õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolsel küljel vaadeldavad ega ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, korstnast või ventilatsioonitorust heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne) ning need peavad olema varjestatud.

Hoonete visuaalse mõjuga tehnilised seadmed, näiteks satelliitantennid, päikesepaneelid (sh maapinnale paigaldatavad) jms tehnilised seadmed peavad asuma põhihoonest tagapool krundi sügavuses.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelide lahendus peab olema miljöölale sobilik, st ei tohi rikkuda hoone arhitektuurset välimust (eelkõige tänavaäärse hoone puhul).

Enne hoovimaja korterelamule ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks ning hoone värvilahendus antakse kooskõlastatud värvipassi alusel.

### 3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Krundil paiknev kõrghaljastus tuleb säilitada suurimas võimalikus mahus. Hoonestuse püstitamisel tuleb eemaldatud kõrghaljastuse asemele näha ette asendusistutus, mis on omavalitsusega kooskõlastatud.

Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei või olla suurem kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala. Kõrghaljastuse osakaal kavandada vähemalt 15% krundi pindalast.

Kuigi keskuse maa-alal ei ole piirdeaia rajamine üldjuhul lubatud, näeb planeeringulahendus ette soovi korral krundi piirile (v.a tänavapoolsel küljel) piirdeaia rajamise, kuna tegemist on valdavas osas elamumaaga. Kesk tänava poolel on krundi piirile lubatud jätta olemasolev piirdeaed, kuid maja ette ja sissesõidule pole piirdeaed ning väravad krundi tänavapoolsel piiril lubatud. Väravate kasutus on lubatud, kui need asuvad hoonest hoovi pool (sarnaselt olemasolevale olukorrale). Lahendus peab olema miljöölale sobiv.

### 3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida vajadusel täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumispunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonetesse kui krundile) asukohtadega ja haljastusega.

#### 3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk väljastatud tehnilised tingimused nr TT-25-00152 (väljastatud 07.03.2025, kehtivad kuni kaks aastat alates tingimuste väljastamisest).

Kõigile planeeritud ühisveevõrgi ja -kanaliseerimise rajatistele tuleb ette näha isikliku kasutuse seadmine AS Emajõe Veevõrk kasuks.

Teede ja haljasalade projekteerimisel tuleb jälgida, et vee- ja kanaliseerimise rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Vee- ja kanaliseerimise rajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad.

Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevõrgi ja/või -kanaliseerimisega lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevõrgi ja -kanaliseerimisega liitumise eeskirjast ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise meetodikast.

Kõigile ühisveevõrgi ja -kanaliseerimise torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

Krundisisesel vee- ja kanaliseerimise torustike projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevõrk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt:

[https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2025/02/EVV\\_tehnilised\\_tingimused\\_2025-1.pdf](https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2025/02/EVV_tehnilised_tingimused_2025-1.pdf).

#### Veevarustus

Kesk tn 38 krundil on olemasolevalt olemas veevarustuse liitumispunkt Kesk tänava poolsel küljel krundi piiril. Olemasoleva veevarustuse ühendustoru läbimõõt on PE De32 mm, mis ei ole piisav olemasoleva hoone ja planeeritava hoone veega varustamiseks. Krundi olemasolev vee



ühendustoru tuleb likvideerida ja näha ette uus vee ühendustoru alates Kesk tänava peaveetorustikust (PE De200 mm) kuni olemasoleva hoone veemõõdusõlmeni. Hargnemine planeeritavale hoonele teha peale veemõõdusõlme (kogu krundil tarbitav vesi mõõdetakse ära ühe veearvestiga). Liitumispunktiks on toru ja krundi piiri ristumiskoht. Veetorule näha krundi piirist ca 0,3-1,0 m väljapoole ette maakraan.

### **Reoveekanalisatsiooni lahendus**

Kesk tn 38 krundil on olemasolevalt olemas reoveekanalisatsiooni liitumispunkt Kesk tänava poolisel küljel krundi piiril. Ühendustoru läbimõõt on De160 mm. Olemasoleva hoone ja planeeritava hoone reovee ärajuhtimisel kasutada olemasolevat ühendustorustikku, mis suubub Kesk tänavale. Liitumispunktiks on toru ja krundi piiri ristumiskoht. Kõigi krundil paiknevate hoonete (olemasolev ja planeeritud) reoveed tuleb ära juhtida ühe liitumispunkti kaudu Kesk tänava poolisel küljel (veevärgile teadaoleva info kohaselt on või oli osa olemasoleva hoone reoveest juhitud läbi naaberkinnisasja Kesk tn 36).

### **Sademevee lahendus**

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt omal krundil (immutada selle siseselt ja/või koguda kõvakattega aladelt ning suunata rohealadele; koguda sademevesi kokku (sh katusepindadelt) ja suunata kogumismahutisse (nt kastmisveeks) ja/või immutussüsteemi). Sobiv lahendus töötada välja projekteerimisel (võimalusel kasutada eelkõige looduslähedasi lahendusi). Kõvakattega aladel kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

### **3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus**

Elektriühenduse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 489481 (väljastatud 03.02.2025, kehtivad kuni 03.02.2027).

Kesk tn 38 krundil on olemas liitumine, võrguühenduse läbilaskevõime on 80A. Liitumiskilp asub Kesk tänava maa-alal Kesk tn 38 ja Kesk tn 36 ühise piiri poolses nurgas. Kesk tn 38 olemasolev tänaväärne hoone saab elektritoite krundil olevast õhuliini mastist. Olemasolev ühendus säilitatakse. Abihoone ehitamisel tuleb ümber ehitada elektrikposti tõmmits, kui see jääb abihoone asukohta.

Uushoonestuse elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Joonisel nr 4 näidatud asukohta on lubatud muuta arvestades, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga, vajadusel kavandada krundi siseselt eraldi jaotuskilp.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb vajadusel tagada servituudialana.

Elektrivõrgu ümberehitus (elektripostide demonteerimine ja uue liitumise ehitus) on kliendi soovil ja tööde eest tasub tellija. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### **Välisvalgustus**

Hooviala välisvalgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi hoovialal. Öisel ajal on soovitatav reguleerida valgustuse kasutamine minimaalsele võimsusele ja vältida valgusreostust. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitatav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

#### **3.7.3. Soojavarustus**

Planeeringuala asub Elva Linnavolikogu 17.12.2012 määruse nr 43 *"Kaugküttepiirkonna määramine"* alusel kaugküttepiirkonnas (Elva linna II piirkonnas, Nooruse tn katlamaja piirkond).

Kesk tn 38 olemasolev tänavaäärne hoone on lokaalküttel ja lähipiirkonnas ei ole kaugküttetorustikku välja ehitatud.

Lähim olemasolev ühenduspunkt asub Kesk tn 30 taga (vahemaa ca 230 m).

Kuna olemasolev kaugküttevõrk, kust liitumine oleks võimalik, on kaugel ja kaugküttevõrgu välja ehitamine ainult Kesk tn 38 väikesemahulise hoovimaja tarbeks on ebamõistlik (projekteerimise ja ehitustööde, sh taastamistööde maksumus ületab mõistlikud investeerimiskulud, st on planeeringu koostamise eesmärki silmas pidades ebaproportsionaalsed), on soojavarustuse lahendus lubatud lokaalselt. Lokaalkütte lahenduse korral tuleb kasutada kütusevabadest ja/või taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Hoovimaja kaugküttega liitumine tuleb kavandada, kui hoovimaja projekteerimise ajaks on lähipiirkonda kaugküttetorustiku ehitus ette nähtud.

#### **3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 39451840 (väljastatud 10.02.2025, kehtivad kuni 09.02.2026).

Kesk tn 38 omab sideliitumist ja krundil asub sidekanalisatsioon. Planeeritud hoovimajale sideühenduse saamiseks tuleb krundil olevale sidekanalisatsioonile paigaldada KKS1 sidekaev. Alates sidekaevust paigaldada vajalikud mahus sidetrass kuni uue hoone tehnoruumini. Paigaldada alates sidekaevust 18 (vt joonis nr 4) olemasolevas kanalis 12-kiuline SM metalliga optiline kaabel kuni hoone tehnoruumini. Keevitada kaabel. Vajalik keevitada splitteris, mis asub üks kaev enne kaevu 18.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Kortrite sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Kortrite sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

#### **Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile**

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 *"Topo-geodeetilisele uuringule ja Teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"*;
- Telia dokument *"Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."*;
- Telia dokument *"Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks Liinirajatiste kaitsevööndis"*.

Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

### 3.8. Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele<sup>3</sup> peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on 560 m<sup>2</sup> ja eeldatav tuleohutusklass TP 3. Projekteerimisel tuleb vajadusel tagada ehituslikud abinõud tule leviku takistamiseks, kui hoonete ehitisealune pind ületab 400 m<sup>2</sup>, tuleohutusklass on TP 3 ja hooned soovitakse üksteisele ehitada lähemale kui 8 m.

Planeeritud hoonestusala jääb üldjuhul olemasolevatest naaberhoonetest normikohasele kaugusele, v.a läänesuunas Kesk tn 36 asuvast kuurist. Kui planeeritud hoonestust soovitakse rajada nimetatud ehitistele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada ehituslike abinõusid tule leviku piiramiseks (nt tulemüür, erimaterjalid).

Kui sõidukite parkimine kavandatakse hoonestuse välisseinale lähemal kui 4 m, tuleb vajadusel rakendada meetmeid, mis on ette nähtud asjakohases õigusaktis või normis<sup>4</sup>.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud uushoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (korterelamu). Tänaväärses olemasolevas hoones on nii I kui IV kasutusviisile vastavaid ruume (korterid, kohvik).

Määruse nr 10 kohaselt on veevooluhulk veevõtukohas tuletõkkesektiooni eripõlemiskoormuse pindala 0-600 MJ/m<sup>2</sup> puhul 10 l/s 3 tunni jooksul.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähimad tuletõrjehüdrandid (vt joonis nr 1) asuvad Kesk ja Pargi tänavate ristis (planeeringualast ca 65 m kaugusel) ning Kesk tänaval paralleelselt Elva Vallavalitsuse hoonega (planeeringualast ca 65 m kaugusel). Olemasolevad hooned tagavad vajaliku välise tuletõrjevee.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktide, normide ja nõuetega.

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Sõidukite parkla kavandatakse hoovialale, kuhu on hea vaade elamute akendest, mis läbi on tagatud sotsiaalne kontroll.

<sup>3</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

<sup>4</sup> Planeeringu koostamise ajal EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatavad Tuleohutusnõuded, mille kohaselt tuleb sõidukite parkimisel välisseinale lähemal kui 4 m välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle, sein üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

Planeeringualaga piirnev tänav on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonetesse) ja parkla piisav valgustus. Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist (mitte kavandada pimedaid nurki, sh hoones). Piirdeaia rajamine on ohutuse tagamiseks lubatud.

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, võimalikud haljasala rajatised). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Soovitav on kasutada videovalvet.

### **3.10. Keskkonnatingimuste seadmine**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

#### **3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine**

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtikkuse tase on väga madal. Reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatud tegevus põhjaveega pinnavee seisundit ei ohusta.

Krundil tekkiv sademevesi immutatakse lokaalselt. Elamufunktsiooni ja alla 10-kohalise parkla korral ei ole eeldada tegevusi, mis eeldaks sademevee puhastamist enne imbuma suunamist.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhja- ega pinnavee seisundit.

#### **3.10.2. Jäätmed**

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „*Elva valla jäätmehoolduseeskirjale*“. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajaduse korral eraldi jäätmemajas/varjualuse all). Konteinerite, sh jäätmemaja/varjualuse täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

#### **3.10.3. Energiatõhusus**

Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*“<sup>1</sup>. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega

ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

#### 3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>5</sup> kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 100-150 kBq/m<sup>3</sup> (kõrge või väga kõrge radoonirisk). Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel* lisas 1 nimetatakse Elva valda kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks.

Planeeritud hoovimajas tuleb tagada radooniohutu keskkond. Radooniuuringu vajaduse üle otsustab ehitusprojekti koostaja. Vajadusel on võimalik ehituslikke meetmeid rakendada vastavalt EVS 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ ja kehtivates teemakohastes õigusaktides toodule.

#### 3.10.5. Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmapuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Juhendi<sup>6</sup> kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit. Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide) puhul.

Arvestades hoone asukohta ja naaberhoonete kaugust, on võimalik projekteerida hoone, mille korral on insolatsioon tagatud. Elamu projekteerimisel rakendada vajadusel asjakohaste nõuete (nt standard 17037:2019+A1:2021 „*Päeva valgus hoonetes*“ ja eelnimetud juhend) põhimõtteid.

#### 3.10.6. Müra ja vibratsioon

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest.

Planeeritud ala (keskusealal kavandatav äri- ja elumumaa) tuleb *atmosfääriõhu kaitse seaduse* ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda III kategooria alaks

<sup>5</sup> <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

<sup>6</sup> [https://ekel.ee/images/Insolatsiooni\\_kestuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)

ehk keskuse maa-alaks. Ka üldplaneeringus on keskuse maa-ala määratud III kategooria alaks. Detailplaneeringuga kavandatav maakasutus vastab üldplaneeringule.

Tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonestusalade (sh hoonestuse) kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

III kategooria alade liikluspõhise müra piirväärtus on 65 dB päeval (müra hinnatud tase päeval -  $L_d$ ) ja 55 dB öösel (müra hinnatud tase öösel -  $L_n$ ), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 70 dB päeval ja 60 dB öösel.

Planeeringuala mõjutavate müraallikadena võib välja tuua Kesk tänava autoliikluse ning Tartu - Valga raudteeliikluse. Kesk tänava sõidutee jääb ca 14 m kaugusele säilitatavast äri- ja eluhoonest ning ca 45 m kaugusele kavandatavast uuest eluhoonest. Raudteega on tagatud vastavalt ca 125 m (olemasoleva hoone puhul) ning ca 145 m suurune (planeeritava uue eluhoone puhul) vahemaa.

Kesk tänava kohta puuduvad avalikud liiklusandmed, kuid hinnanguliselt võib vaadeldava tänava puhul aasta keskmine ööpäevane liikluskõrgus jääda suurusjärku 2000...3000 sõidukit. Liikluspõhise müra olukorra hindamiseks teostatud kontrollarvutustes võeti liikluskõrguseks pisut suurem väärtus ehk 4000 a/ööp (raskeliikluse osakaaluks võeti 5%), mis on tõenäoliselt selgelt ülehinnatud liikluskõrgus.

Arvutuslikult<sup>7</sup> võib teele lähemal asuva hooneni (olemasolev hoone ca 14 m kaugusel teest) ulatuda müra hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 62 dB päeval ( $L_d$ ) ning 53 dB öösel ( $L_n$ ). Kavandatava uue hoone asukohas on liikluspõhise müra tase juba oluliselt väiksem, arvutuslikult võib kavandatava uue hooneni (ca 45 m kaugusel teest) ulatuda müra hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 56 dB päeval ( $L_d$ ) ning 47 dB öösel ( $L_n$ ). Liikluspõhise müra tase hoonestusaladel ja hoonete teepoolsel küljel vastab III kategooria alade liikluspõhise müra piirväärtuse nõuetele.

Tartu-Valga raudteeliikluse müraolukorra hindamiseks saab kasutada aastal 2022 valminud Tartu linna välisõhu mürakaarti<sup>8</sup> (Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2022).

Vastavalt Tartu linna välisõhu mürakaardi andmetele ulatub Tartu - Valga raudteeliikluses (Tartu linna piiril ehk linnast väljuvas lõigus, kus esineb sarnane liikluskõrgus Elva linna läbiva raudteeliiklusega) raudteest ca 125 m kaugusele müra hinnatud tase suurusjärgus 50...51 dB päeval ( $L_d$ ) ja 47...48 dB öösel ( $L_n$ ). Võrdlus on asjakohane, kuna ka rongide lubatud sõidukiirused<sup>9</sup> võrreldavates lõikudes on sarnased.

Seega vastab ka raudteest tingitud müra mõju arvestades planeeringuala müraolukord liikluspõhise müra piirväärtuse nõuetele. Müra normtasemetele vastav olukord on tagatud ka liikluskõrguste võimaliku suurenemise korral, nt auto- ja raudteeliikluse 50% kasvu korral, mis võib kaasa tuua müra hinnatud taseme suurenemise kuni 1,8 dB võrra. Sedavõrd suurt liikluskõrguste kasvu ei ole samas ette näha ei auto- ega ka raudteeliikluse puhul.

Samas on selge, et piirkonnas võib lühiajalisi mürahäiringuid põhjustada rongide (eelkõige pikkade ja massiivsete kaubarongide) möödumise hetkel lühiajaliselt esinev kõrgendatud müratase, kuid tegemist ei ole norme ületava olukorraga. Piirkonnas asub mitmeid eluhooneid raudteele oluliselt

<sup>7</sup> Liikluspõhise müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.1, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

<sup>8</sup> <https://tartu.ee/et/uurimused/murakaardi-ajakohastamine-2022> (külastatud 21.03.2025)

<sup>9</sup> Lubatavate sõidukiiruste kehtestamine jaamavahedele, jaamade peateedel ja vastuvõtu-saateteedel, AS Eesti Raudtee taristudirektori käskkirja nr 11-1/3 Lisa 1, 29.11.2024



lähemal kui kavandatav uushoone ning tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel rakendatakse samaväärseid välisõhus leviva müra normtasemeid olemasolevate ja kavandatavate hoonete puhul.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „*Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel.

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides ja järgida asjakohast standardit (2025. a seisuga standard EVS 842:2003 „*Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“), mille kohaselt:

- kavandades uusi eluruumid 56...60 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 35 dB. Uute headele tingimustele vastavate eluhoonete rajamisel on antud juhul soovitatav lähtuda mõnevõrra suuremates väärtustest (sh arvestades ka võimalikku lühiajalist kõrgendatud mürataset kaubarongide möödumisel) ehk hoonete välispiirde ühisisolatsiooni väärtusest suurusjärgus 40-45 dB;
- kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava helisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonete tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud naaberalade eluhoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Vaadeldavate liikluskooormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“.

Raudtee ja planeeritava hoone vahemaa (ca 145 m) korral ei ole ette näha raudteest tingitud vibratsiooni piirväärtuste ületamist, kuid ka piirväärtusele vastav vibratsioon võib raudtee läheduses asuvates hoonetes tajutav olla ning raudteest tingitud võimalike häiringutega tuleb seega vaadeldavas piirkonnas arvestada.

Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused kavandatava hoonestusala piiril on antud juhul tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);

- ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused

Planeeritud lahendusest tulenevalt servituudi seadmise vajadus puudub.

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks on/tuleb ette näha võrguvaldajate ja asjakohase naabermaauksuse kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

### 3.12. Planeeringu elluviimine

#### 3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuala asub *Elva valla üldplaneeringu* kohaselt Kesk tänava miljööväärtuslikul alal. Piirkonnas asub mitmeid mälestisi, millel on suur kaal miljööala osana.

Planeeringuala läheduses paikneb neli mälestist: Apteegihoonelamu Elvas Kesk tn. 35, 1900-1910. a. (kinnismälestis (ehitismälestis) reg. nr 7138), Elva raudteejaama tööliste elamu, 1900-1903. a. (kinnismälestis (ehitismälestis) reg nr 7134), Elva raudteejaama abihoone, 1900-1903. a. (kinnismälestis (ehitismälestis) reg nr 7135) ning Elva raudteejaama peahoone, 1900-1903. a. (kinnismälestis (ehitismälestis) reg nr 7133). Mälestiste puhul on oluline säilitada nende vaadeldavus. Planeeringuala hoonestuse elluviimine ei mõjuta mälestiste vaadeldavust: Elva raudteejaama peahoone, abihoone ja tööliste elamu ning apteegihoonel elamu on endiselt vaadeldavad Kesk tänavalt. Mälestiste puhul on oluline säilitada ka mälestiste vääriline keskkond (sh väljaspool kaitsevööndit). Mälestise väärilist keskkonda mõjutab eelkõige ehitus- ja arendustegevus mälestise naaberkinnisasjadel. Kuna planeeringuala ei piirne vahetult mälestiste kinnisasjadega (nt Kesk tn 35 asuva apteegihoonel ja planeeringuala vahele jääb tänavakoridor; planeeringuala ja Elva raudteejaama abihoone, peahoone ja tööliste elamu jäävad planeeringualast vastavalt ca 80-125 m kaugusele), siis planeeringualal kavandataval tegevusel pole mälestistele vahetut ja otsest mõju. Lahenduse koostamisel on siiski oluliseks peetud vältida järske mahulisi kontraste, mis olemasolevas aedlinnalisest männimetsast ilmestatud linnaruumis tõmbaks liigselt tähelepanu.

Planeeringulahenduse elluviimisel (ühe väikese korterelamu ehitamisel) Kesk tänava liikluskorrumus tuntavalt ei muutu. Planeeringuala elanikud on potentsiaalseteks kesklinna teenuste tarbijateks, mis toetab olemasolevate teenuste püsimist. Planeeringulahendusel on positiivne mõju Elva kesklinnas uute atraktiivsete elukohtade loomisele. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik,

kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid, tihendab keskuse ala ja vähendades seeläbi valglinnastumise survet.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeritav hoonestus jääb kaitsealast (Elva peedu metsapark) piisava kaugusele ning planeeringu elluviimisel lähtutakse üldplaneeringuga seatud tingimustest ja põhimõtetest.

Planeeringu elluviimine ei muuda tuntavalt ruumilist keskkonda, kuna korterelamu on kavandatud olemasoleva hoovimaja asukohas.

### **3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel.

Koostatav(ad) ehitusprojekt(id) peab/peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringu elluviimisega seotud kulud, ka need, mis jäävad väljaspoole planeeringuala, aga on sellega funktsionaalselt seotud, kannab planeeringu elluviimisest huvitatud isik. Elva vallale lahenduse elluviimisega seotult kohustusi ei ole.

Planeeringu elluviimine toimub sisuliselt ühe etapina, st hoonestus rajatakse koos tehnovõrkude lahendusega. Planeeringulahendus ei kohusta korrigeerida välja ehitama kõiki ehitusõiguses määratud hooneid, st abihoone ja uue hoovimaja ehitusjärjekorrale tingimusi ei seata.



## Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- |                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis                        | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis                        | M 1 : 500   |
| 4. Tehnovõrkude joonis               | M 1 : 500   |