



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

ELVA LINNAS RAHU 10 KINNISASJA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Elva linn, Elva vald, Tartu maakond

Töö nr: DP-202348

Kuupäev: 20.09.2024

PLANEERINGU
KORRALDAJA

Elva Vallavalitsus

PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK

Elevon Kinnisvara OÜ

PLANEERINGU KOOSTAJA

Liis Alver
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

TARTU 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	4
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5. Olemasolev olukord	6
6. Planeerimisettepanek	6
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	6
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.3. Krundi ehitusõigus	7
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	8
6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
6.7.1. Elamukruntide haljastus ja piirdeid	9
6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine	9
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
6.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded	9
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	10
6.10.1. Üldised põhimõtted	10
6.10.2. Veevarustus	10
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	10
6.10.4. Reoveekanaliseerimine	11
6.10.5. Sademevesi	11
6.10.6. Elektrivarustus	11
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	11
6.10.8. Soojavarustus	12
6.11. Servituutide vajaduse määramine	12
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	13
6.13.1. Looduskeskkonna kaitse	13
6.13.2. Jäätmekäitlus ja saasteristi tagavad nõuded	13
6.13.3. Müra- ja vibratsiooni- ja insulatsioonitingimusi tagavad nõuded	13
6.14. Pinnase radoonisisaldus	14
6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	14
6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
6.17. Planeeringu elluviimise võimalused	15
JOONISED	17
Joonis 1. Asukohaskeem	18
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	19
Joonis 3. Tugiplaan	20
Joonis 4. Põhijoonis	21
Joonis 5. Tehnovõrgud	22
Joonis 6. Illustratsioon (koostamisel)	23

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 02.07.2024 korraldus nr 331, millega otsustati algetada Elva linnas Rahu tn 10 kinnisasja detailplaneering ning anda välja detailplaneeringu lähteseisukohad.

26.06.2024 on sõlmitud planeeringust huvitatud isiku ja Elva Vallavalitsuse vahel leping nr 13-16/30 Rahu 10 kinnisasja detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehniliseinfrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda Elva linnas asuva Rahu tn 10 maaüksuse (17009:003:0042) jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ning neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse kruntide juurdepääsude, parkimise, heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning määratakse servituutide seadmise vajadus.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 0,52 ha.

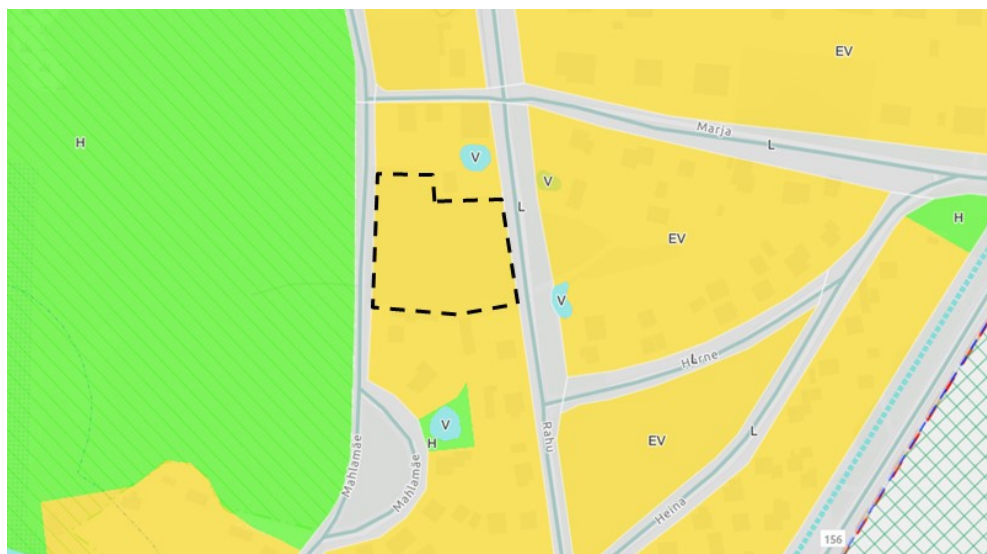
Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral tuleb anda eelhindang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhindangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumise vajalik.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeritaval alal kehtib Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering. Planeeringuala asub Mahlamäe asumis ning üldplaneeringuga on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala (EV), mille kohaselt on lubatud alale üksikelamute ehitamine. Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse määramise aluseks on detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Elva valla üldplaneering;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Elva valla heakorraeeskiri;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Maainsener OÜ (reg nr 11673280, litsents MTR EEG000185), töö nr GEO 6894 (juuni 2024). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

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

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

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas Mahlamäe asumis. Kaugus Elva

linna keskusest on ca 2,5 km ning Tartu linnast ca 22 km.

Planeeritav ala jääb Mahlamäe asumi olemasoleva väljakujunenud tiheasustusalale läänearve, olemasolevate üksikelanute vahelisele hoonestamata alale. Antud elamupiirkond paikneb Elva linnakeskusest kaugemal, moodustades eraldiseisva ja privaatse tiheda hoonestusega üksikelanute asumi. Elamurajoon on ümbritsetud ulatuslike rohealadega. Planeeringualast vahetult läänearve, teisele poole Mahlamäe tänavat, jääb Elva maastikukaitseala ning kaugemal põhja- ja kirdesuunas asuvad Elva-Peedu metsapark ning avalikult kasutatavad virgestusalad.

Lähipiirkonna olemasolev krundistruktuur on suhteliselt korrapärane ning vahetus läheduses asuvate kruntide suurused jäävad vahemikku ca 900-1600 m². Valdavalt on kujunenud tänavate lõikes välja kindel ehitusjoon, nt Rahu tänaval. Mahlamäe tänav äärne hoonestusstruktuur on vabakujulisem ning kruntide suurused varieeruvad, samuti puudub planeeringualaga piirneval tänavalõigul kindel väljakujunenud ehitusjoon.

Piirkonna hoonestus pärineb erinevatest ajajärkudest, peamiselt aastatest 1960–1990, kuid esineb ka hilisemat hoonestust. Arhitektuursetest lahendustest on vahetus kontaktvööndis valdavaks viil- või kelpkatusega 1-korruselised eluhooned ning rajatud on ka katusealuse korrusega elamuid. Välisviimistluses on levinud materjalidena kasutusel silikaattellis, krohv, puitlaudis.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Rahu tänav	17009:003:0069	5928	transpordimaa 100%
Rahu tn 8	17009:003:0017	1155	elamumaa 100%
Rahu tn 10	17009:003:0054	1228	elamumaa 100%
Mahlamäe tänav T1	17009:003:0068	7660	elamumaa 100%
Mahlamäe tn 9a	17009:003:0062	642	elamumaa 100%
Mahlamäe tn 11	17009:003:0021	1200	elamumaa 100%
Mahlamäe tn 13	17009:003:0053	1565	elamumaa 100%

Lääne- ja idasuunast piirneb planeeringuala Mahlamäe ja Rahu tänavatega, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale. Planeeringualast ca 300 m kaugusele lõunasuunda jääb Peedu tee, mille äärde on rajatud kergliiklustee. Peedu tee kaudu on tagatud nii sõidukite kui ka kergliiklejate liiklemine Elva linna keskuse suunas. Lisaks on kergliiklejatel võimalik liigelda põhjasuunda jääva kergliiklusraja kaudu, mis suundub läbi Elva maastikukaitseala Jõe tänavale, kustkaudu pääseb raudteejaama.

Lähimad bussipeatused asuvad ca 500 m kaugusel Peedu teel (peatas Uuta, 170 m).

Elva linnas on kättesaadavad erinevad haridus- ja tervishoiuteenused, kaubandus ja huvitegevus. Haridusasutustest asub Elva linnas Elva Gümnaasium ning erinevad lasteaiad, sh Peedu asumis.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritud elamukrundid piirkonda sobilikud, jätkates väljakujunenud asustusstruktuuri põhimõtteid, ühendades olemasoleva tiheasustusalale

tänavaruumi ja hoonestusstruktuuri tervikuks.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab Rahu tn 10 kinnistu (17009:003:0042), pindalaga 5220 m², 100% sihtotstarbeta maa.

Ala piirneb idast ja läänest asfaltkattega Rahu ja Mahlamäe tänavatega, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringuala on olnud kõrghaljastusega roheala, mis on läbinud harvendus- ja hooldusraie, mille tulemusel on likvideeritud haljastuslikust seisukohast väheväärtuslik kõrghaljastus ja võsa. Ala läänepoolses osas on säilinud hariliku männi isendid ning idapoolses osas üksikud kased.

Reljeefilt on ala suhteliselt ühtlane, kerge tõusuga Mahlamäe tänava suunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 2.1 m (abs 50.81...52.90 m).

Planeeritavale alale ulatuvad Rahu tn 8 kinnistul asuv abihoone ning piirdeaed, Mahlamäe tn 9a kinnistu piirdeaed ning Mahlamäe tn 11 kinnistu abihoone ja piirdeaed. Muud olemasolevad ehitised puuduvad.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Mahlamäe ja Rahu tänavatel on olemas ühisvee- ja ühiskanaliseerimisvõrk ning side- ja elektrivõrk.

Planeeringuala läbib sadameveetorustik, mille kaudu juhitakse idapoolsetelt aladelt peale valguv liigvesi läänesuunda. Sadameveekraavide ja -torustike eelvooluks on Elva jõgi.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Kuni 1 kV elektri õhuliini kaitsevöönd (2 m liini teljest);
- Sideehitise (õhukaabel) kaitsevöönd (1 m kaabli teljest);
- Reoveepumpla kuja (20 m).

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Maaüksus asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, kus esineb madal reostusohhtlikkuse tase.

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldus pinnases on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Rahu tn 10 maaüksus jääb olemasoleva väljakujunenud hoonestuse vahelisele alale. Planeeringulahenduse kavandamisel on arvestatud olemasoleva krundistruktuuri ning hoonestuslaadiga, et jätkata väljakujunenud ruumilise lahenduse põhimõtetega. Planeeritud elamumaa kruntide suurus on ca 1200 m². Hoonestusalade ja ehitusjoonte ning ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste kavandamisel on lähtutud Rahu ja Mahlamäe tänavatel

väljakujunenud olukorrast.

Planeeringuga on eraldatud 400 m² suurune krunt (Pos 5), mis liidetakse Mahlamäe tn 13 kinnistuga. Kuna planeeringualale ulatuvad Rahu tn 8 abihoone ja piirdeaed ning Mahlamäe tn 9a piirdeaed, on planeeringuga tehtud ettepanek krundipiire korrigeerida ning eraldada krundid Pos 6 ja Pos 7, mis on lubatud liita vastavalt Mahlamäe tn 9a ja Rahu tn 8 kinnisasjadega.

Arvestades olemasoleva asustuskeskkonnaga, hea ligipääsetavusega ning toimiva tehnilise ja sotsiaalse taristuga, on planeeritavad elamukrundid olemasolevasse elamurajooni sobilikud.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 7 krunti.

- 4 elamumaa (EP) krunti (Pos 1-4) uute üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks;
- 3 elamumaa (EP) krunti (Pos 5-6) olemasolevate krundipiiride korrigeerimiseks ning liitmiseks piirnevate naaberkinnistutega.

Lubatud on Pos 5 liitmine Mahlamäe tn 13 (17009:003:0053), Pos 6 liitmine Mahlamäe tn 9a (17009:003:0062) ning Pos 7 liitmine Rahu tn 8 (17009:003:0017) kinnistuga.

6.3. Krundi ehitusõigus

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

Lisaks ehitusõigusega määratud ehitusloa ja -teatise kohustuslikele hoonetele on lubatud planeeritud elamukrundidel Pos 1-5 kahe kuni 20 m² suuruse ja kuni 5 m kõrguse väikeehitise (vabaehitis) rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud planeeringuala läbiva sademeveetorustikuga ning olemasolevate ehitusjoontega.

Kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk, aiamaja jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded. Väikeehitiste rajamise erisus hoonestusalast väljapoole ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala kaugus naaberkrundidest on minimaalselt 4 m. Krundil Pos 1 jääb planeeritud hoonestusala naaberkinnistul asuvast abihoonest 4 m kaugusele. Juhul, kui krundile Pos 1 soovitakse hoone püstitada naaberkinnistul asuvale olemasolevale hoonele

lähemale kui 8 m, tuleb võtta kasutusele vastavad ehituslikud tuleohutusmeetmed (tulepüsvussein või -müür).

Planeeringuga on määratud vastavalt väljakujunenud olukorrale Rahu tänava poolsetele kruntidele (Pos 1 ja 2) kohustuslik ehitusjoon 6 m kaugusele. Kuigi Mahlamäe tänaval on kindel ehitusjoon välja kujunemata, on ühtlase hoonestusfrondi kujunemiseks määratud kruntidel Pos 3 ja 4 kohustuslik ehitusjoon 8 m kaugusele, kuhu tuleb siduda põhihoone fassaad. Pos 3 ja 4 hoonestusalad on Mahlamäe tänav T1 krundist kavandatud 4 m kaugusele, et vajadusel võimaldada autode varjualuste optimaalsemat ehitamist.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

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

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜKSIKELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 (-1)/ 1
Katusekalle	<u>Põhihoonel lubatud kaks tüüpi:</u> 25-35° (kahekorruseline, 2. korrus katusekorrus) 15-25° (ühekorruseline ilma katusekorruseta) <u>Abihoone:</u> 15-35°
Katusetüüp	viil, kelp, kald
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Harjajoone suund	Risti või paralleelne tänavapoolse krundipiiriga
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne olemasolevasse keskkonda sobilik materjal
+/- 0.00	kuni 0,7 m maapinnast

Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus moodustama arhitektuurselt ühtse terviku. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning looma kinnistusesest harmoonilise terviku. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt – toonid soovitatavalt looduslähedased.

Abihooned peavad sobituma põhihoone arhitektuuriga ning paiknema põhihoonest tagapool, maaüksuse sügavuses.

6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele Pos 1-2 on Rahu tänavalt ning kruntidele Pos 3-4

Mahlamäe tänavalt. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad on tähistatud joonisel 4.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, soovitavalt vähemalt kahe parkimiskohaga. Parkimisalad ja krundisisesed liiklusalused pinnad on soovitav kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh sadevett läbilaskvad).

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Elamukruntide haljastus ja piirded

Elamukruntide haljastatavate alade pind peab olema suurem kui hoonete ehitisealune ja kõvakattega alade pind kokku. Kõrghaljastuse minimaalne osakaal krundi pinnast on 15%.

Hoonete ehitusprojekti koostamise ajal tuleb hinnata võimalusi olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks. Kuna olemasolevate puude näol tegemist endiste metsapuudega, on soovitav valdkonna spetsialistil (nt dendroloogil) hinnata puude tervislikku seisundit, stabiilsust ja säilitamise võimalikkust. Oluline, et säilitatavad puud oleksid vastupidavad võimalikele keskkonnanähtingutele (nt tormid). Ehitustegevuse käigus tuleb kaitsta säilitatavate puude juuri vastavalt kehtivatele normidele ning rakendada vajadusel vastavaid ehituslikke meetmeid.

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Tänavapoolsetele krundipiiridele on lubatud kuni 1,2 m kõrgused puitpiirded ning võrk- ja paneelpiirded kombineerituna hekiga. Kruntide vahelistele piiridele on lubatud võrk- ja paneelpiirded.

6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Elva valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Prügikonteinerid on soovitav ümbritseda piirde või varjualusega.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette näha olulist reljeefi muutmise vajadust. Kruntide Pos 1 ja 2 maapind on ümbritsevatel planeeritud ja olemasolevatest kruntidest madalam (0,5–1,0 m) ja niiskem, millest tulenevalt on lubatud planeeringuala siseste madalamate alade täitmine ja pinnase tõstmine. Reljeefi korrigeerimisel tuleb arvestada, et tõstetav pind ei tohi olla kõrgem naaberkinnistute olemasolevatest absoluutkõrgustest. Keelatud on sademevee juhtimine ja valgumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamu) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Krundil Pos 1 jääb

planeeritud hoonestusala naaberkinnistul asuvast abihoonest 4 m kaugusele. Juhul, kui krundile Pos 1 soovitakse hoone püstitada naaberkinnistul asuvale olemasolevale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb võtta kasutusele vastavad ehituslikud tuleohutusmeetmed (tulepüsisussein või -müür).

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide olmeveega varustamise ja reovee käitlemise lahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahenduse ning soojavarustuse põhimõtted.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh võrkude ja rajatiste asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks puude, põõsaste ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

6.10.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Emajõe Veevõrk väljastanud 30.07.2024 tehnilised tingimused nr TT-24-00131.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 2 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d);

Planeeritud kruntide veega varustamine on võimalik Mahlamäe ja Rahu tänavatel asuvast olemasolevast ühisveevärgi torustikust. Igale krundile on kavandatud alates olemasolevast torustikust kuni planeeritud krundini uus veetorustik ja eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis asub toru ja planeeritud krundi piiri ristumiskohas. Väljapoole krundipiiri kuni ühe meetri kaugusele krundipiirist on ette nähtud maakraan.

6.10.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrjeveega varustamine on võimalik ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevate hüdrantide abil, mis jäävad planeeritud kruntidest nõuetekohasele kaugusele. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul, mis on tagatud.

Lähimate hüdrantide asukohad on näidatud joonisel 2.

6.10.4. Reoveekanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsiooni planeerimiseks on AS Emajõe Veevõrk väljastanud 30.07.2024 tehnilised tingimused nr TT-24-00131.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 2 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d).

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimine on võimalik lahendada ühiskanalisisatsioonivõrgu kaudu. Kruntide Pos 1 ja 2 ühendamine ühiskanalisisatsioonitorustikuga on võimalik Rahu tänaval asuva olemasoleva ühiskanalisisatsioonitorustiku ja sellel asuvate kaevude kaudu. Kruntide Pos 3 ja 4 ühendamiseks ühiskanalisisatsioonivõrguga on Mahlamäe tänavale planeeritud uus iseoolne kanalisatsioonitorustik alates Mahlamäe tn 11 kinnistu läheduses asuvast olemasolevast torustikust kuni planeeritud kruntideni.

Igale planeeritud krundile on planeeritud eraldi reoveekanalisisatsiooni liitumispunkt, mis asub toru ja krundipiiri ristumiskohas.

6.10.5. Sademevesi

Planeeringualal kogunev sademevesi on ette nähtud krundisiseselt võimalikult suures mahus pinnasesse juhtida. Soovitav on sademevett koguda ning kasutada kastmisveena.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.

Planeeritud kruntide Pos 1-3 läbib olemasolev sademeveetorustik, mille kaudu on juhitud idapoolsete alade liigvesi läänesuunas asuvasse Elva jõkke. Vajadusel on lubatud planeeritud kruntidelt Pos 1-3 sademevee juhtimine ka olemasolevasse torustikku. Torustikku juhitud sademevesi peab vastama õigusaktidega määratud saastenahtajate piirväärtusele.

6.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 08.07.2024 tehnilised tingimused nr 475904.

Kogu planeeringuala perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt kuni 100 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud kruntide liitumised elektrivõrguga on kavandatud olemasoleva alajaama 7437:(Elva) (asukoht Mahlamäe tn 17c, Elva linn) olemasoleva madalpingevõrgu baasil. Kruntidele on planeeritud 0,4 kV mitmekohalised liitumiskilbid, mille toide on kavandatud maakaablitega Rahu ja Mahlamäe tänavatel asuvatest 0,4 kV õhuliinidelt. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritud elektrivõrgu ühenduskohad olemasoleva võrguga on tähistatud joonisel 5.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

Rahu tn Mahlamäe tänavatel on olemas tänavavalgustus.

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Enefit AS 11.07.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-E-20240711-040.

Rahu ja Mahlamäe tänavatel asub olemasolev side õhuliin, mille mastidele on ette nähtud planeeritud kruntide side liitumispunktid. Liitumispunktist alates rajatakse klientide ühendused maakaabliga.

Planeeritud liitumispunktide asukohad sidevõrguga on tähistatud joonisel 5.

6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenegial põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe, põlevkivi ja raskete kütteõlidega kütmine.

Maakütte kavandamisel tuleb tagada minimaalne kõrghaljastuse osakaal ning mitte rajada horisontaalset maaküttekontuuri kõrghaljastuse alla 1,5-kordse täiskasvanud puu võra ulatuses. Hoone ehitusprojektis tuleb näidata maaküttesüsteemi paiknemine, selle ühendus hoonega ning kaugus kinnistu piirist.

Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

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.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Transpordimaale planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus igakordse võrguvaldaja kasuks tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ulatuses (sh vajadusel ka planeeringuala väliselt rajatavatele tehnovõrkudele). Servituutide määramise vajadus ja ulatus täpsustatakse tehnovõrkude projekteerimisel.

Kruntidele Pos 1 ja 2 ulatub Rahu tänaval asuva olemasoleva reoveepumpla kuja (20 m), millest tulenevalt on pumplast tingitud võimalike keskkonnahäiringute (lõhn) talumiseks soovitatav katastrimöödistamise järgselt seada kinnistusraamatusse vastav talumiskohustus.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.13.1. Looduskeskkonna kaitse

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Mahlamäe tänav piirneb Elva maastikukaitseala Elva piiranguvööndiga, mille kaitseesmärk on Elva jõe, Illi ja Laguja oja oru ja selle ümbruse iseloomuliku maastiku ja looduse mitmekesisuse säilitamine, liikide soodsa seisundi tagamine, elupaigatüüpide jõed ja ojad, niiskuslembesed kõrgrohud ja lamminiidud kaitse.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule (sh piirnevale looduskaitsealale).

Planeeringu realiseerimise tulemusel muudetakse planeeringualal paratamatult senist keskkonda, mille tulemusel avaldub teatav mõju loomastikule ja linnustikule, vähendades elutegevuseks sobilikku keskkonda. Planeeringuala ümbritsevad ulatuslikud looduslikud rohealad ja metsad, mis pakuvad jätkuvalt sobivaid elupaikasid lindudele ja loomadele, kaugemal inimtegevusest mõjutatud aladest.

6.13.2. Jäätmekäitlus ja saasteristi tagavad nõuded

Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub olemasolevate ühisvõrkude kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski.

Sademevee käitlemiseks tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sellest tulenevalt on sademevesi planeeritud suures osas immutada või vastavalt vajadusel juhtida olemasoleva sademeveetorustiku ja kraavituse abil Elva jõkke. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama saastenaõtjate piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

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

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

Olmejäätmed tuleb sorteerida vastavalt kehtivatele normidele ja koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.13.3. Mürä- ja vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Ehitustegevuse käigus tekkiv mürä ja vibratsioon on lühiajalised häiringud, millega ei

kahjustata püsivalt läheduses asuvat elukeskkonda. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse, et müra ja vibratsiooni tasemed ei tohi ületada kehtivates õigusaktides väljatoodud piirväärtusi.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Planeeritud krundistruktuur ja hoonestustihedus võimaldavad paigutada hooneid üksteisest piisavalt kaugele, et vältida olemasoleva ja planeeritud naaberhoonestuse olulist varjutamist. Arvestades, et kavandatava hoonestuse näol tegemist maksimaalselt kahekorruseliste väikeelamutega, on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

6.14. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge või väga kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed.

Hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radooni kaitsega – kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida).

6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada.

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – olemasolev kõrghaljastusega elamutevaheline ala asendatakse üksikelamutega. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusstruktuuri põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud elukeskkonna laiendamiseks, pakkudes uusi võimalusi uute kodude rajamiseks. Planeeritud arhitektuurised tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust. Planeeringuala lähiümbruses on massiivsed üldkasutatavad rohe- ja virgestusalad, millest tulenevalt ei põhjusta suhteliselt väikese haljasala asendumine elamumaaga olulist kultuurilist mõju.

Uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

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

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

- Tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänaval) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga.
- Tegevuspiirangud elektripaigaldise ja siderajatise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruuses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- Tegevuspiirangud reoveepumpla kuvas, mis on reguleeritud määruuses „Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuva täpsustatud ulatus“ sätestatuga;

6.17. Planeeringu elluviimise võimalused

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

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaavõrkude maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste (Rajatised) väljaehitamine, millega seotud kulude kandmises lepatakse kokku huvitatud isiku ja Elva valla vahel juba sõlmitud ning võimalike tulevikus sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

- Planeeringualasse hõlmatud maavõrkude jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
- Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ning vajadusel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis. Liitumislepingute sõlmimine.

- Rajatiste rajamine ning kasutuslubade väljastamine.
- Radooniuuringu teostamine.
- Hoonetele ehituslubade taotlemine ja väljastamine.
- Krundi ehitusõiguse realiseerimine igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti algusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisala ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku kulul.
- Hoonetele kasutusloa väljastamine.