

Terlander OÜ  
Registrikood 16540224  
[info@terlander.ee](mailto:info@terlander.ee)



TÖÖ NR 2022-05

## ELVA LINNAS TARTU MNT 1 KINNISTU, TARTU MNT 3 KINNISTU NING ARBIJÄRVE KINNISTU OSA DETAILPLANEERING

### SELETUSKIRI JA JOONISED I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Elva Vallavalitsus  
Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Elva Vallavalitsus

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

Objekti asukoht: Tartu maakond, Elva vald, Elva linn  
X=6456111, Y=641520

TARTU 2026

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Elva linnas Tartu mnt 1 kinnistu ja Tartu mnt 3 kinnistu ning Arbijärve kinnistu osa detailplaneering (eskiislahendus)</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Elva vald, Elva linn
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Planeeringu koostamise eesmärk on välja selgitada Tartu mnt 3 kinnistu ja Arbijärve kinnistu osa ümberkruntimise teel moodustatavale krundile mitmefunktsioonilise hoone (ujula, sport, vaba aja veetmine, toitlustus, teenindus ja majutus) ehitamise võimalikkus.</p> <p>Tartu mnt 3 kinnistule täiendavat hoonete ehitusõigust ei kavandata.</p> <p>Tartu mnt 1 kinnistut laiendatakse Tartu mnt 3 kinnistu arvelt ning kinnistule leitakse sobivad funktsioonid – kinnistul asuvale mitmepereelamule määratakse äri ja/või ühiskondliku hoone funktsioonid ja võimalik olemasoleva hoone laiendamine.</p> <p>Avaliku ruumi kujundamise ja liikluskorralduse lahendamise eesmärgil on detailplaneeringu alasse haaratud ka Tartu mnt 10 kinnistu pargiala ja planeeritava ala ulatuses Tartu maantee koos Palu tee ja Käo tee ristmikega.</p> <p>Määratakse detailplaneeringu ala juurdepääsude, parkimise, liikluskorralduse, tehnovõrkude ja haljastuse põhimõtted ning märgitakse servituutide seadmise vajadus.</p> <p>Planeeritava ala pindala on 6,09 ha.</p>
KOHALIK OMAVALITSUS:	<b>Elva Vallavalitsus</b> Registrikood 77000170 Kesk tn 32, Elva linn Elva vald, 61507 Tartu maakond <a href="mailto:elva@elva.ee">elva@elva.ee</a>
HUVITATUD ISIK:	<b>Elva Vallavalitsus</b>
PLANEERINGU KOOSTAJA:	<b>Terlander OÜ</b> Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn <a href="mailto:info@terlander.ee">info@terlander.ee</a>  Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920
KAASATUD EKSPERDID:	<b>Filter Solutions OÜ</b> Läike tee 9, Peetri alevik 75312 Harju maakond Mattias Määr – arendusinsener, <a href="mailto:mattias.muur@filter.eu">mattias.muur@filter.eu</a>

## SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid .....	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta .....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
2.1. Üldinfo .....	5
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	17
3. Planeerimisettepanek.....	18
3.1. Planeeringu kontseptsioon .....	18
3.2. Üldplaneeringule vastavus .....	19
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	22
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	24
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	25
3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	26
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	28
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	29
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine .....	29
3.8.2. Reoveekanaliseerimine .....	29
3.8.3. Veevarustus, sh tuletorje veevarustus .....	31
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	32
3.8.5. Sidevarustus.....	33
3.8.6. Soojavarustus .....	34
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	35
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	35
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud .....	37
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused .....	38
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	39
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	39
3.14. Koostööst ja koostöö kokkuvõte .....	40

## JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 1:5000

Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 27.09.2022 korraldus nr 447 „Elva linnas Tartu mnt 1 kinnistu, Tartu mnt 3 kinnistu ning Arbijärve kinnistu osa detailplaneering algatamine” ning selle lisa 1 detailplaneeringu lähteseisukohad ning lisa 2 ala asukohaskeem.

Lähteseisukohti täiendati ja ajakohastati Elva Vallavalitsuse 14.01.2025 korraldusega nr 18 ja 16.01.2025 korraldusega nr 21.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada Tartu mnt 3 kinnistu ja Arbijärve kinnistu osa ümberkruntimise teel moodustatavale krundile mitmefunktsioonilise hoone (ujula, sport, vaba aja veetmine, toitlustus, teenindus ja majutus) ehitamise võimalikkus. Tartu mnt 3 kinnistule täiendavat hoonete ehitusõigust ei kavandata. Tartu mnt 1 kinnistut laiendatakse Tartu mnt 3 kinnistu arvelt ning kinnistule leitakse sobivad funktsioonid – kinnistul asuvale mitmepereelamule määratakse äri ja/või ühiskondliku hoone funktsioonid ja võimalik olemasoleva hoone laiendamine.

Avaliku ruumi kujundamise ja liikluskorralduse lahendamise eesmärgil on detailplaneeringu alasse haaratud ka Tartu mnt 10 kinnistu pargiala ja planeeritava ala ulatuses Tartu maantee koos Palu tee ja Käo tee ristmikega.

Määratakse detailplaneeringu ala juurdepääsude, parkimise, liikluskorralduse, tehnovõrkude ja haljastuse põhimõtted ning märgitakse servituutide seadmise vajadus.

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

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29;
- Elva valla arengukava 2025-2030;
- Elva valla üldplaneering, kehtestatud Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri (Elva Vallavolikogu 28.01.2019 määrus nr 66);
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri (Elva Vallavolikogu 24.04.2023 määrus nr 28);
- Elva Vallavolikogu 15.06.2009 otsus nr 39 „Elva linnas Tartu mnt 3 katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine”;
- OÜ REI Geotehnika töö nr 5026-22 „Tartu mnt 3 ehitusgeoloogiauuringu aruanne”;
- Elva Vallavalitsuse 27.09.2022 korraldus nr 447 „Elva linnas Tartu mnt 1 kinnistu ja Tartu mnt 3 kinnistu ning Arbijärve kinnistu osa detailplaneeringu algatamine”;
- Elva Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 21 „Elva linnas Tartu mnt 1 kinnistu ja Tartu mnt 3 kinnistu ning Arbijärve kinnistu osa detailplaneeringu lähteseisukohtade ajakohastamine”;
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50)
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

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

Detailplaneeringu alusplaanidena on kasutatud:

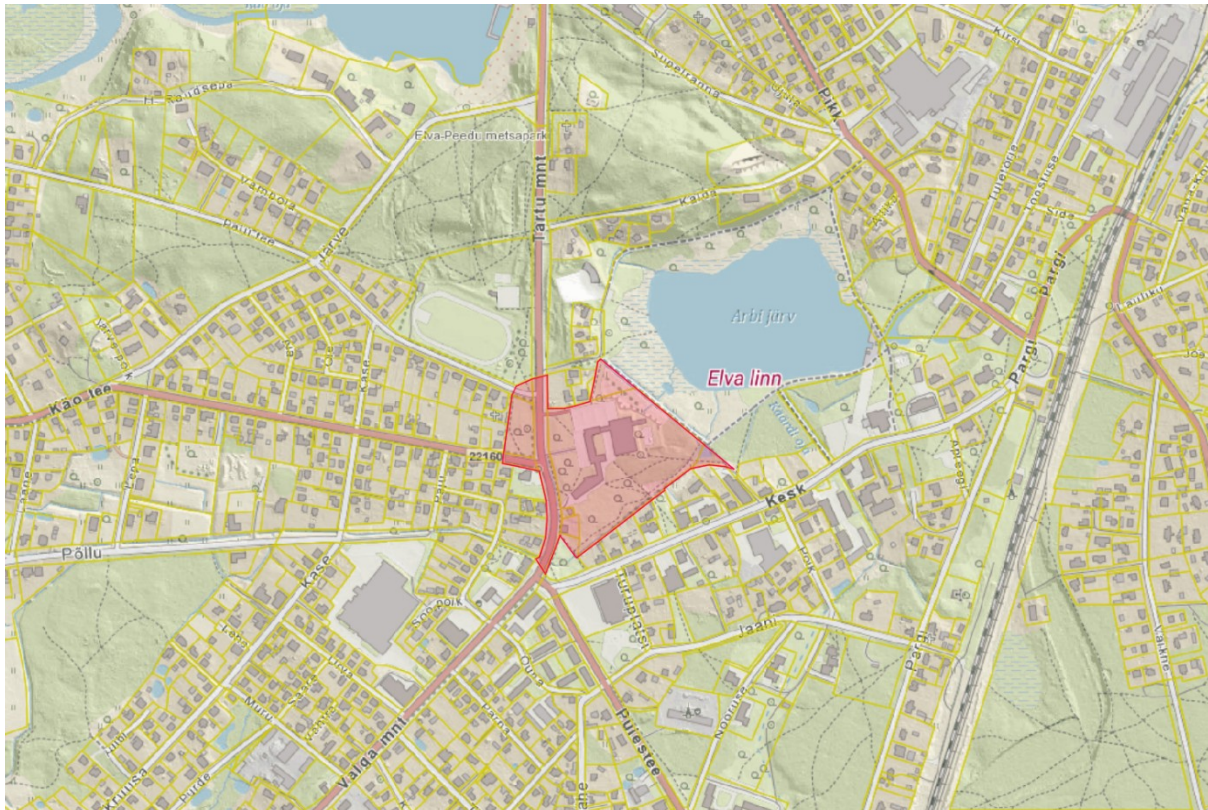
- OÜ W Vara poolt 05/2022. a koostatud Tartu mnt 3 (17007:001:0049) geodeetilist alusplaani, töö nr GD22049;



- Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis. Joonistel kasutatud täiendavad andmed (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed) pärinevad Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist.

## 2.1. ÜLDINFO

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



**Andmed planeeringualale jäävate maaüksuste kohta:**

- Tartu mnt 3 (katastritunnus 17007:001:0049);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% ühiskondlike ehitiste maa;  
pindala – 41 709 m<sup>2</sup>.
- Tartu mnt 1a (katastritunnus 17007:001:0043);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% tootismaa;

pindala – 314 m<sup>2</sup>.

- Tartu mnt 1 (katastritunnus 17007:001:0042);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa;  
pindala – 947 m<sup>2</sup>.
- Kesk tn 2a (katastritunnus 17007:001:0033) - osaliselt;  
maakasutuse sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa;  
pindala – 3282 m<sup>2</sup>, sellest planeeringualal 615 m<sup>2</sup>.
- Tartu maantee T6 (katastritunnus 17007:001:0071) - osaliselt;  
maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa;  
pindala – 7762 m<sup>2</sup>, sellest planeeringualal 7677 m<sup>2</sup>.
- Käo tee (katastritunnus 17005:002:0045) - osaliselt;  
maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa;  
pindala – 24 020 m<sup>2</sup>, sellest planeeringualal 992 m<sup>2</sup>.
- Tartu mnt 10 (katastritunnus 17001:003:0028);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa;  
pindala – 4112 m<sup>2</sup>.
- Palu tee T1 (katastritunnus 17001:003:0029) - osaliselt;  
maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa;  
pindala – 8098 m<sup>2</sup>, sellest planeeringualal 890 m<sup>2</sup>.
- Arbijärve (katastritunnus 17007:001:0068) - osaliselt;  
maakasutuse sihtotstarve – 60% üldkasutatav maa, 40% veekogude maa;  
pindala – 144 921 m<sup>2</sup>, sellest planeeringualal 2611 m<sup>2</sup> (planeeringuala põhjaosas) ja 1066 m<sup>2</sup> (planeeringuala idaosas).

Planeeringuala **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Tartu mnt 5 (kü tunnus 17007:001:0046), pindala 2228 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Tartu mnt 7 (kü tunnus 17007:001:0032), pindala 1324 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Tartu mnt 7b (kü tunnus 17007:001:0069), pindala 212 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Tartu mnt T7 (kü tunnus 17007:001:0072), pindala 2790 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa;

Idas:

- Arbijärve (kü tunnus 17007:001:0068), pindala 144 921 m<sup>2</sup>, 60% üldkasutatav maa, 40% veekogude maa;
- Kesk tn 18 (kü tunnus 17007:001:0017), pindala 1808 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa;
- Kesk tn 16 (kü tunnus 17007:001:0045), pindala 2125 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

Kagus:

- Kesk tn 14 (kü tunnus 17007:001:0036), pindala 2807 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Kesk tn 8a (kü tunnus 17007:001:0006), pindala 1950 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Kesk tn 10 (kü tunnus 17007:001:0053), pindala 988 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

Lõunas:

- Kesk tn 6 (kü tunnus 17007:001:0040), pindala 1858 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Kesk tn 4 (kü tunnus 17007:001:0041), pindala 1369 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Kesk tn 2 (kü tunnus 17007:001:0001), pindala 1348 m<sup>2</sup>, 50% elamumaa, 50% ärimaa;
- Kesk tn 2a (kü tunnus 17007:001:0033), pindala 3282 m<sup>2</sup>, 100% üldkasutatav maa;



**Edelas:**

- Valga maantee T1 (kü tunnus 17006:004:0044), pindala 11 967 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa;
- Valga mnt 1 (kü tunnus 17005:003:0034), pindala 2798 m<sup>2</sup>, 100% riigikaitsemaa;
- Tartu mnt 2a (kü tunnus 17001:001:0164), pindala 385 m<sup>2</sup>, 100% üldkasutatav maa;
- Tartu mnt 2 (kü tunnus 17005:003:0011), pindala 1901 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Tartu mnt 4 (kü tunnus 17005:003:0036), pindala 2135 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Tartu mnt 6 (kü tunnus 17005:003:0049), pindala 1314 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

**Läänes:**

- Kão tee 2 (kü tunnus 17101:001:0152), pindala 2598 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa;
- Kão tee 6 (kü tunnus 17005:003:0051), pindala 686 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;
- Kão tee (kü tunnus 17005:002:0045), pindala 24 020 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa;
- Kão tee 1 (kü tunnus 17001:003:0011), pindala 1500 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

**Loodes:**

- Palu tee 2 (kü tunnus 17001:003:0013), pindala 915 m<sup>2</sup>, 50% elamumaa, 50% ühiskondlike ehitiste maa;
- Palu tee T1 (kü tunnus 17001:003:0029), pindala 8098 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa;
- Tartu mnt 12 (kü tunnus 17001:003:0026), pindala 39 529 m<sup>2</sup>, 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Tartu maantee T5 (kü tunnus 17001:003:0034), pindala 10 762 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa;
- Tartu maantee T7 (kü tunnus 17007:001:0072), pindala 2790 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa.

Planeeringualal Tartu mnt 3 kinnistul asub Elva kool (algkooli õppehoone), raamatukogu ja spordihoone (vt skeemi 2).

Planeeringuala jagab kaheks seda läbiv kõrvalmaantee nr 22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee (edaspidi nimetatud Tartu mnt). Planeeringualast loodesse jääb Tartu mnt 10 maaüksuse haljasala.



**Skeem 2.** Vaade planeeringualale lõunast – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala, keskel koolimaja, edelas samuti koolimaja üks osa ja raamatukogu ning idas spordihoone (aluskaart Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 28.04.2024).



Tartu mnt 3 kinnistul koolimaja ees (hoone läänepoolsel küljel) on suur kõvakattega plats (laste jooksu- ja mänguala) ja ilus kõrghaljastusega ala ning koolimaja peaukse juurde viivad jalgteed.



**Pilt 1.** Vaade Tartu mnt 3 parklast põhjast lõuna suunas koolimaja esisele alale, taamal paistab raamatukogu hoone osa (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



**Pilt 2.** Vaade Tartu mnt 3 koolimaja eest edela suunas haljasalale, tagapool (pildil paremal üleval) paistab olemasolev kauplus Tartu mnt ja Käo tee nurgal (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



Koolimaja külge (ida suunda) on ehitatud spordihoone ning põhjaosas asub suur kõiki hooneid teenindav 79-kohaline parkla, kus on ka üks koht bussile. Spordihoones on täismõõdus spordisaal, tribüün (pallimängudeks) ning 2. korrusel kergejõustikuhall, jõusaal, peeglisaal ja 3. korrusel erinevad ruumid, saalid ning taastusravikeskus. Spordihoone ruumides viiakse läbi ka konverentse, seminare, kontserte jm koosviibimisi.



**Pilt 3.** Vaade Tartu mnt 3 parklale, taamal paistab spordihoone (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



**Pilt 4.** Vaade Tartu mnt 3 parklast põhjast lõuna suunas, millel on näha spordihoonet ja koolimaja ühendav klaaskoridor, mis jätkub spordihoonest Arbijärve suunas (autor Reet Türkson, 13.11.2022).





**Pilt 5.** Vaade Arbijaervi äärselt kõnniteelt põhjast lõuna suunas, millel on näha astmelist reljeefi planeeringualal (autor Reet Türkson, 13.11.2022).

Planeeringuala kesk- ja läänepoolne ala on reljeefi poolest tasane, kuid Arbijaervi poolse ala on maapind suhteliselt järsu ja astmelise langusega järve suunas (vt skeemi 3). Spordihoonest põhja poole jääva



**Skeem 3.** Planeeringuala reljeef, maapinna madalaim osa jääb planeeringuala kirdeossa Arbijaervi suunda; planeeringuala tähistatud punase piirjoonega (alus Maa- ja Ruumiameti reljeefikaart 05/2025. a).



parkla ja järve äärsel kõnniteel maapinna kõrguste vahe on ligikaudu 5,5 m. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44,19...50,94.

Planeeringuala lõunapoolse piiri ääres paikneb Arbi oja (VEE1037900), pealtlaiusega 2-4 m, valgalaga 5,2 km<sup>2</sup>, mille suudmeks on Elva jõgi. Arbi oja on ka maaparandussüsteemi eesvooluks. Planeeringuala idaosas asub Arbi ojal ka ca 450 m<sup>2</sup> suurune tiik, millest osa asub Arbijärve (17007:001:0068) maaüksusel ja osa Tartu mnt 3 (17007:001:0049) maaüksusel.

Spordihoone ja raamatukogu hooned on ümbritsetud avalikult kasutatava haljasalaga, kus on mitmeid jalgteid, mis on kohalike elanike poolt aktiivses kasutuses (nii puhkamise kui virgestuse eesmärkidel, kui ka läbikäigu alana; vt pilte 6, 7 ja 8).



**Pilt 6.** Vaade Arbijärve äärselt kõnniteelt loode suunas (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



**Pilt 7.** Vaade planeeringualale idast lääne suunas, jalakäijate liikumissuunas, parempoolne jalgteelaululava suunas, vasakpoolne kooli suunas (autor Reet Türkson, 23.08.2024).



**Pilt 8.** Vaade planeeringuala idaosast jalgteelt kooli ja spordihoone suunas (autor Reet Türkson, 23.08.2024).



Spordihoone lõunapoolisel haljasalal on rajatud laste ronimis- ja seiklusrada (vt pilte 9 ja 10), mis on ka koolivälisel ajal aktiivses kasutuses.



**Pilt 9.** Vaade spordihoonest lõunasse jäävale seiklusrajale (autor Reet Türkson, 23.08.2024).



**Pilt 10.** Vaade spordihoonest lõunasse jäävale seiklusrajale (autor Reet Türkson, 23.08.2024).

Koolimaja ja spordihoone vaheline ala (koolimaja tagune hoov) on küll sõiduteena kasutatav, kuid juurdepääs mootorsõidukitele on põhjapoolsest parklast tõkestatud ning hoov on kasutusel laste vabaaja veetmise ja mängualana. Selleks on spordihoone lähedusse paigaldatud istumiseks ka lauad ja pingid.



**Pilt 11.** Vaade spordihoone ja koolimaja vahelisele alale lõunast põhja suunas (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



Spordihoone idapoolsel alal (nõlva pealsel) on väike plats, mille serva on rajatud jalgratta õpperada (takistusrada), ülejäänud ala on haljasala (vt pilte 12 ja 13).



Pilt 12. Vaade spordihoone juurest kirde suunas kasutusea platsile (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



Pilt 13. Vaade spordihoone taha kasutusea platsi serva rajatud jalgratta õppe- ja takisturajale (autor Reet Türkson, 23.08.2024).

Tartu mnt 10 maaüksus (kü tunnus 17001:003:0028) on hoonestamata haljasala (vt pilte 14 ja 15). Enne 2022. a novembrit asus sellel haljasalal kinnismälestis – Vabadussõjas ja II maailmasõjas hukkunute ühishaud ja monument, kuid hauaplatsi linnaruumi ebasobivuse tõttu maeti 2022. a novembris koostöös Eesti Sõjamuuseumi ja Elva vallaga säilmed ümber Elva valla avalikele kalmistutele ning haljasalalt



eemaldati ka mälestusmonument. Tartu mnt 10 haljasala plaanitakse Elva linnaruumi osana aktiivsemalt kasutusele võtta ja leida alale uus kasutusfunktsioon ja ideelahendus.



Pilt 14. Vaade Tartu mnt 10 haljasalale kagust loode suunas (autor Reet Türkson, 23.08.2024).



Pilt 15. Vaade Tartu mnt 10 haljasalale loodest kagust suunas, taustal Käo tee ääres asuv kauplus (autor Reet Türkson, 23.08.2024).

Planeeringualale jääval Tartu mnt 1a maaüksusel (kü tunnus 17007:001:0043) asub Keskkooli:(Elva) elektrialajaam (vt pilti 16).

Tartu mnt 1 (kü tunnus 17007:001:0042) maaüksusel asub mahajäetud elamu (vt pilte 17 ja 18).





**Pilt 16.** Vaade kirdest edela suunas Tartu mnt 1a elektrilajaamale (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



**Pilt 17.** Vaade lõunast põhja suunas Tartu mnt 1 kinnistul asuvale mahajäetud elamule (autor Reet Türkson, 13.11.2022).



**Pilt 18.** Vaade põhjast lõuna suunas Tartu mnt 1 kinnistul asuvale mahajäetud elamule (autor Reet Türkson, 13.11.2022).

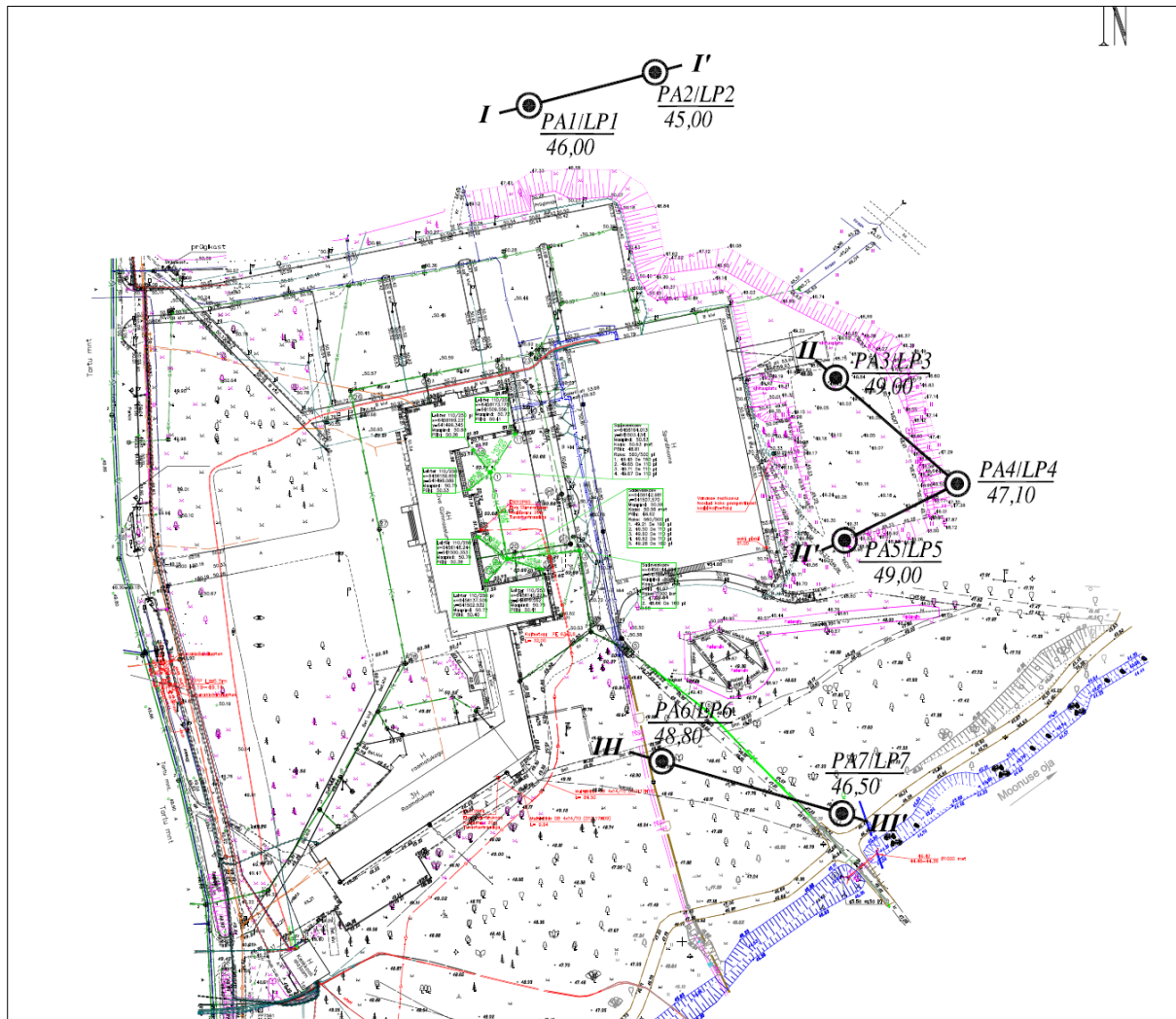
Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti geoloogiliste kaartide järgi õhukese pinnakattega alal (pinnakatte paksus < 1 m). Pinnakatteks on jääjärvelised setted (klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi), mis lasub Kesk-Devoni Pärnu lademe liivakivil (D<sub>2</sub>PR aleuroliit, domeriit). Planeeringuala jääb nimetatud kaardi järgi mattunud oru alale, mis on täitunud pinnakattesetetega.

Planeeringualal on koostatud 03/2022. a OÜ REI Geotehnika poolt Tartu maakond, Elva linn, Tartu mnt 3 ujula **ehitusgeoloogiline uuring**, töö nr 5026-22. Selle kohaselt moodustavad pinnakatte moreen (selle ülemine osa väga kohev kiht) ja selle lasuv mölline peeniliiv (kihi paksus 1,4-29,4 m), mida madalamas osas katab turvas (kihi paksus kuni 4,2 m). Pindmiseks kihiks on täitepinnas (muld ja liiv). Pinnasevesi oli 15.02.2022 0,2-1,9 m sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 44,4-47,5 m. Tegemist on aasta keskmisele lähedase või veidi madalama veeseisuga, millest maksimaalne veetase võib tõusta ca 0,7 m kõrgemale.

Kõige halvemad on ehitusgeoloogilised tingimused ala põhjaosas (profiil I-I' piirkonnas), kus levib 2,3...4,2 m paksune turbakiht ja pinnaseveetase ulatub maapinnale (vt skeemi 4).

OÜ REI Geotehnika soovib projekteeritava hoone asukohaks valida ala ida- või lõunaosa profiilide II või III piirkonnad, kus ehitusgeoloogilised tingimused on mõnevõrra paremad. Turvast esineb vaid osaliselt, kuid madalvundamendile projekteerimisel tuleks arvestada, et seal levivad vundeerimissügavuses kohevad ja väga kohevad pinnased. Vaivundamendile projekteerimisel tuleks vaiad süvitada kihtidesse 3 või 5. Varasemalt on Elvas katsetatud kihti 5 süvitatud 9...11 m pikkuseid 350/450 fundeks tehnoloogiaga valmistatud kohtvaiu. Katsete tulemusena saadi vaiade normkandevõimeks 625 kN.

Eeltoodust nähtub, et tegemist on äärmiselt keeruliste ehitusgeoloogiliste tingimustega, mis eeldavad pärast ujula asukoha valikut täiendavaid ehitusgeoloogilisi uuringuid täpsustamiseks pinnasekihtide levikut ja pinnaseomadusi.



**Skeem 4.** Väljavõtte uuringupunktide asukohaplaanist, koostanud OÜ REI Geotehnika, töö nr 5026-22, Tartumaa, Elva linn, Tartu mnt 3 ehitusgeoloogiline uuring.

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeringuala kaitstud põhjaveega alale.

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala normaalse radooniriski alale (normaalse looduskiirgusega pinnased). Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid.

#### Planeeringuala kitsenduste loend:

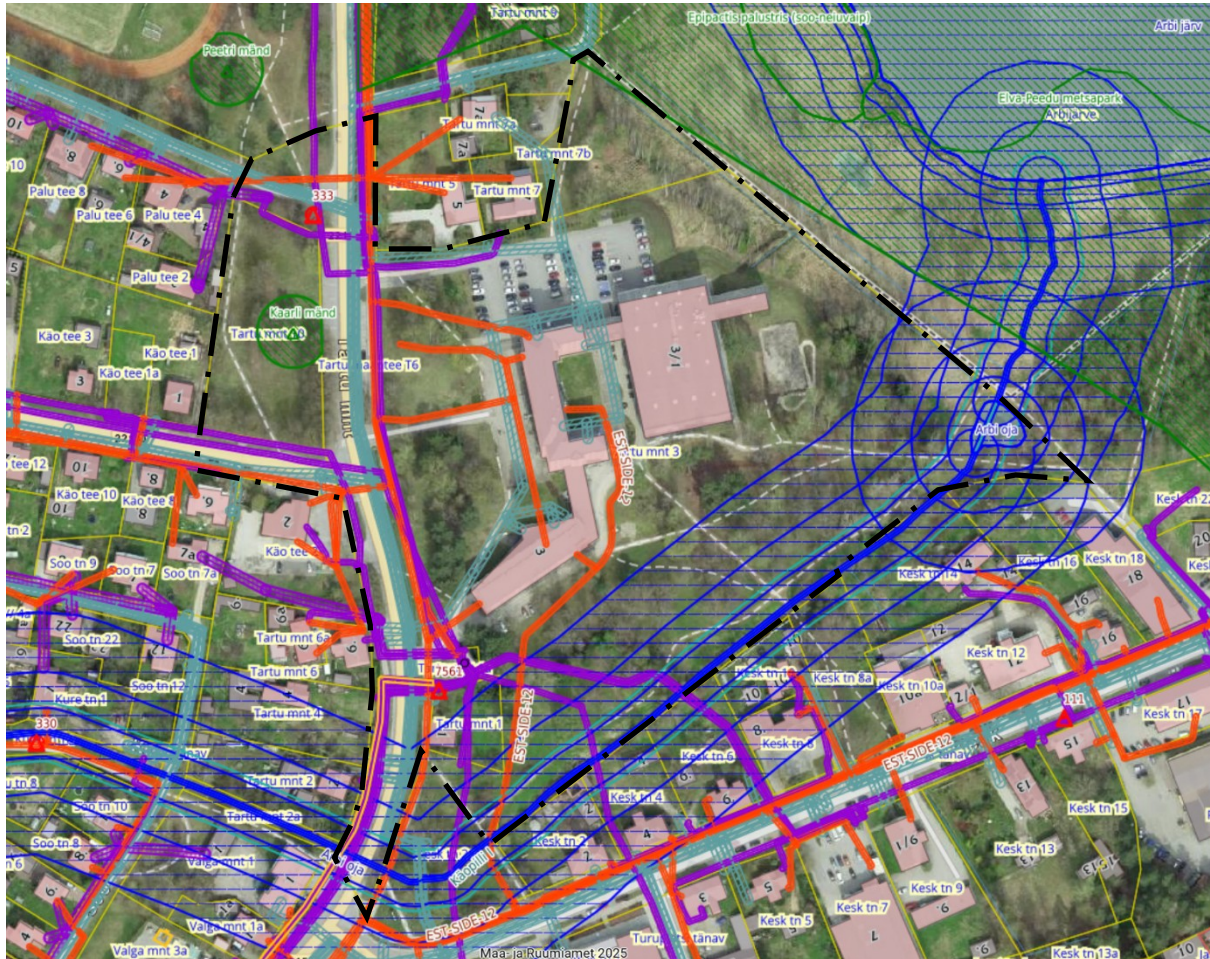
- Tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid (elekter, side, ühisveevärk ja -kanalisatsioon, keskküte);
- Geodeetiliste märkide kaitsevööndid Tartu mnt 1a (17007:001:0043) maaüksuse edelanurgas ja Palu tee T1 (17001:003:0029) idapiiril, kaitsevööndi ulatus 3 m;
- Arbi oja veekaitsevöönd planeeringuala lõunaosas, ulatus 10 m;
- Arbi oja kalda ehituskeeluvöönd planeeringuala lõunaosas, ulatus 25 m;
- Arbi oja kalda piiranguvöönd planeeringuala lõunaosas, ulatus 50 m;
- Arbi oja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd planeeringuala lõunaosas, ulatus 12 m;



- Kaitstav looduse üksikobjekt Tartu mnt 10 katastriüksusel (17001:003:0028) Kaarli mänd (KLO4000768) ja selle piiranguvöönd, ulatus *ca* 11-16 m (erikujuga vöönd).
- Elva-Peedu metsapargi (KLO1200271) kaitseala piiranguvöönd, väike osa planeeringuala põhjaosas (Arbijärve maaüksusel).

Kultuurimälestisi (muinsuskaitsealuseid objekte) planeeringualale ei jää.

Ülevaate kitsendustest annab allolev skeem 5 ja tugiplaan (joonis 2).



**Skeem 5.** Planeeringuala kitsendused – planeeringuala on tähistatud musta punkt-kriipsjoonega; oranžiga on näidatud sideehitise kaitsevöönd, lillaga elektripaigaldise kaitsevöönd, kahvatu helesinisega vee- ja kanalisatsiooniehitise kaitsevöönd, erksama helesinisega maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, rohelse viirutusega looduskaitsepiirangud, tumesinisega veekaitsepiirangud (aluskaart Maa- ja Ruumiamet 05/2025. a).

## 2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Elva linnas kesklinna asumi lääneosas. Osa planeeringualast (Tartu mnt 10 haljasala) jääb ka Verevi asumisse.

Kehtiva Elva valla üldplaneeringu järgi on tegemist tiheasustusalaga. Planeeringuala ümbritsevad maaüksused on erineva kasutusotstarbega. Peamiselt elamumaad ja ärimaad (toidupoed, tanklad), aga ka üldkasutatavad maad (haljasalad, Arbijärv) ja ühiskondlike ehitiste maad (staadion).

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

Kesklinna asum on Elva linnale iseloomuliku arhitektuurilise ilmega, mis koosneb peamiselt kahekorruselistest puitmajadest. Majade alumine korrus on avatud kaubandus-teeninduspinnana, katusekorrusel paiknevad enamasti korterid.

Avalikkusele suunatud objektid piirkonnas asuvad suures osas planeeringualal, milleks on üldkasutatavad haljasalad (Arbijärve edela- ja läänekallas, Tartu mnt 3 ja Tartu mnt 10 haljasalad) ning ühiskondlike ehitiste maad (Elva kool ja spordihoone). Lisaks asub planeeringualast loodes Elva staadion ja põhjas Elva laululava. Ida suunda jääb Elva keskvälgak ja rannapromenaad, mis viib Arbi järve äärde.

Äri- ja tootmistegevus on koondunud peamiselt planeeringualast lõunasse Kesk tänava ja Valga mnt äärde, kus tegutsevad erinevad kaubandus- ja teenindusettevõtted (esmatarbekaubad, tankla, autokaubad, apteek, juuksur, ilusalong, pubi jm).

Hoonete välisviimistlusmaterjalina on kasutatud peamiselt puitu, kivi, krohvi. Spordihoone puhul on kasutatud ka metalli ning kaasaegsema ilme annavad suured klaaspinnad.

Piirkonnas avalikult kasutatavate aladel piirdeaiad puuduvad. Elumajade puhul on rajatud puidust lippaedu, vörkaedu, mida on kombineeritud ka haljaspiiretega (puude ridade, põõsaste ja hekkidega).

Planeeringuala juurdepääs on tagatud 22152 Vapramäe-Elva-Kalme teelt (Tartu mnt-It). Planeeringuala ida ja lõuna küljelt mootorsõidukiga alale ei pääse, sest see on üldkasutatav haljasala maa, mida läbivad vaid jalgrajad. Planeeringuala põhjapiiril Tartu mnt T7 asub kohalik tee (ca 3 m laiune tee), mis viib põhja suunda, kus asub Elva laululava.

Planeeringualale lähimad „Elva Turuplatsi“ nimelised bussipeatused asuvad planeeringualast lõunas Jaani tänaval, mis toimivad piirkonna olulisima ühistranspordisõlmena. Peatusest on loodud ühendused eelkõige Tartu suunal, aga ka Rõngu, Puhja, Annikoru, Nõo, Otepää ning Valga suundades.

Planeeringualast ca 680 m kaugusele kirde suunda jääb Elva raudteejaam, kus on loodud ühendused Tartu ja Valga suunal.

Kontaktvööndi funktsionaalsetest seosed on kajastatud joonisel 2.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Detailplaneeringuga kaalutakse Tartu mnt 3 (17007:001:001:0049) ja Arbijärve (17007:001:0068) maaüksustest ühe uue krundi moodustamist, et kavandada sellele ujula-spaahotelli rajamist. Ujula hooneossa planeeritakse 6-rajaline ja 25 m pikkune bassein, lisaks lastebassein, mullivann ja saunad. Hotell planeeritakse ehitada 4-korruselise hoonena ning peale selle üks maa-alune korrus spaale. Hotelli mahtu kavandatakse ka restoran ja konverentsiruumid.

Planeeringu koostamisse on Elva valla konsultandina kaasatud Arhitektuurinurk OÜ arhitekt Veiko Tein, kes koostas 12/2024. a Elva ujula ja spaa-hotellile esialgse hoone eskiisi (töö nr 1624).

Tartu mnt 1 (17001:001:0042) elumumaa krunti kavandatakse suurendada Tartu mnt 3 (17007:001:0049) arvelt ning määrata see osaliselt kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maaks ning osaliselt kultuuri- ja spordiasutuste maaks, mis võimaldaks munitsipaalomandis olevat hoonet ümber ehitada, laiendada ja uuesti teise funktsiooniga kasutusele võtta.

Tartu mnt 3 krundil (s.t krundi jagamisest alles jääval krundil) kavandatakse olemasolev maakasutus säilitada (s.t haridus- ja lasteasutuste maa, kultuuri- ja spordiasutuste maa ning haljasalamaana). Täiendavaid hooneid Tartu mnt 3 krundile ei kavandata.

Tartu mnt 10 (17001:003:0028) maaüksusele hoonete ehitusõigust ei planeerita, kuid kujundatakse uusi jalgteid ja istutusalasid, et haljasala leiaks linnaruumis rohkem kasutust.

### 3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Kehtiva Elva valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud 06.05.2024. a) asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja **tiheasustusalal**, kus on üldiseks arengusuunaks asustuse edasine tihendamine. Avalikkusele suunatud hoonete püstitamisel või ümberehitamisel tiheasustusaladele leitakse üldjuhul lahendus arhitektuurivõistluse kaudu.

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

Tartu mnt 3 maakasutuse juhtotstarbeks on **ühiskondliku ehitise maa-ala (Ü)**, Arbijärve ja Tartu mnt 1 maaüksuste maakasutuse juhtotstarbeks on **roheala (H)** (vt skeemi 6).

Ühiskondliku hoone maa-ala on valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala.

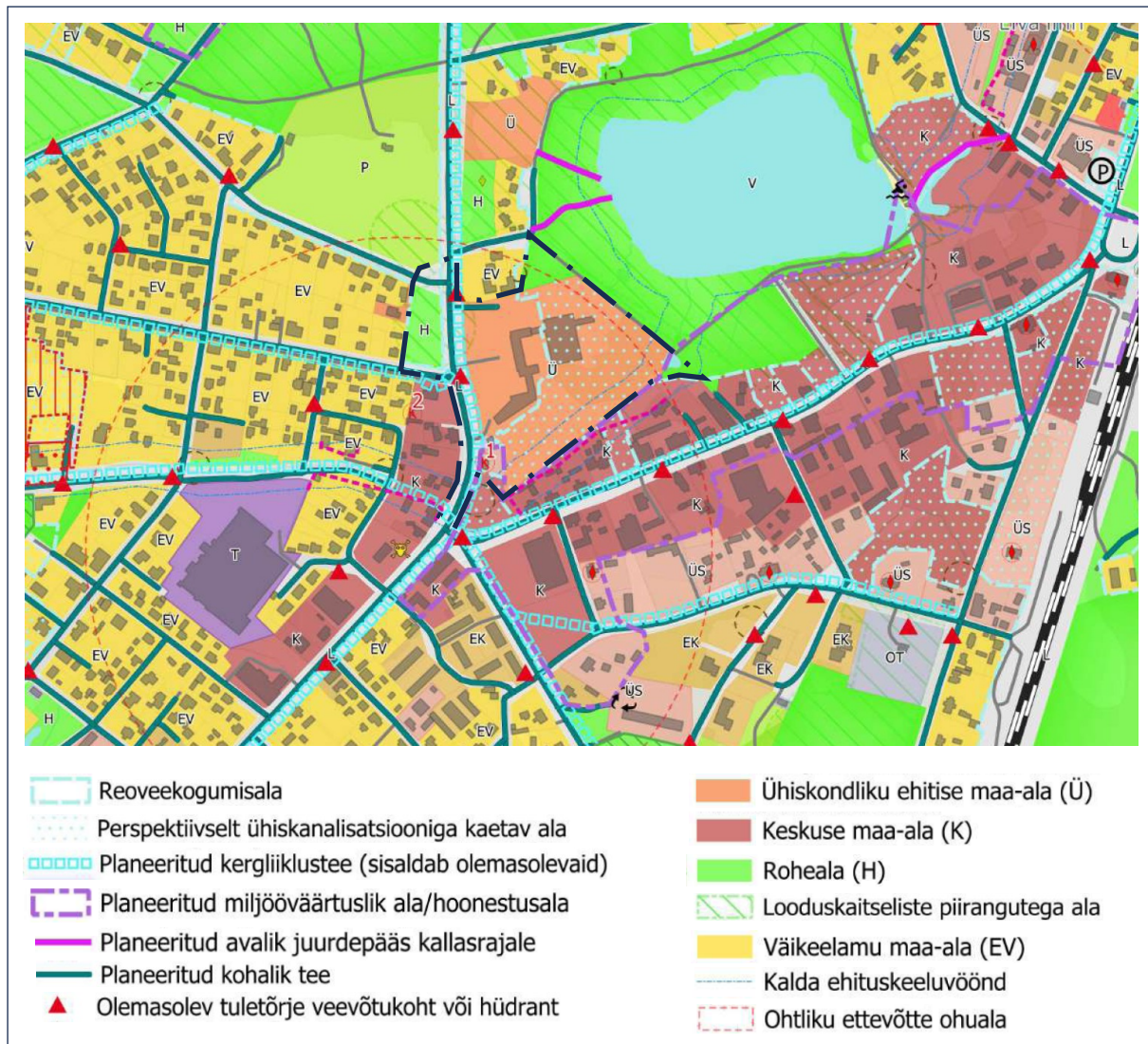
Roheala on peamiselt avalikus kasutuses ning puhkamise ja virgestuse eesmärgiga maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste rajatiste (mänguväljak, varjualune jms) püstitamine.

Detailplaneering ja maakasutustoimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtotstarbele.

Planeeringuala jääb vähesel määral miljööväärtuslikule alale planeeringualast lõunas Tartu mnt 1 kinnistul ja selle lähiala ning väikeses ulatuses ka planeeringuala lääneosas Arbijärve maaüksusel.

Tartu mnt 3 läänepoolne osa on reoveekogumisalal, kuid idapoolne on jääb üldplaneeringus perspektiivselt ühiskanalisatsiooniga kaetavale alale.





**Skeem 6.** Väljavõte kehtivast Elva valla üldplaneeringust (Elva linna põhijoonis, joonis nr 3/10), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala on tähistatud musta punkt-kriipsjoonega.

Haljastuse minimaalne protsent maaksusel mitteamu ehitamise korral on 15% ning kõrghaljastuse minimaalseks protsendiks<sup>1</sup> on 10% maaüksuse pindalast.

Ühiskondlike ehitiste maa-alal on suurim lubatud ehitisealune pind 40% maaüksuse pindalast.

Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast määratakse kaalutusotsusena vastavalt asukohas väljakujunenud keskkonnale, sealhulgas hoonestuslaadile.

Ühiskondlike ehitiste maa-alal piirdeid üldjuhul ei rajata. Piirete rajamine on lubatud vaid juhul, kui see on ohutuse tagamiseks vältimatu.

Tartu mnt 1 (kü tunnus 17007:001:0042) kasutuseta seisev hoone on Elva valla üldplaneeringus määratud kohaliku tähtsusega ehituspärandi loetellu, sest tegemist on vanima tänaseni säilinud hoonega Elva linnas. Tegemist on 1837. a ehitatud Uderna postijaama postipoiste elamuga. Kuigi elamu

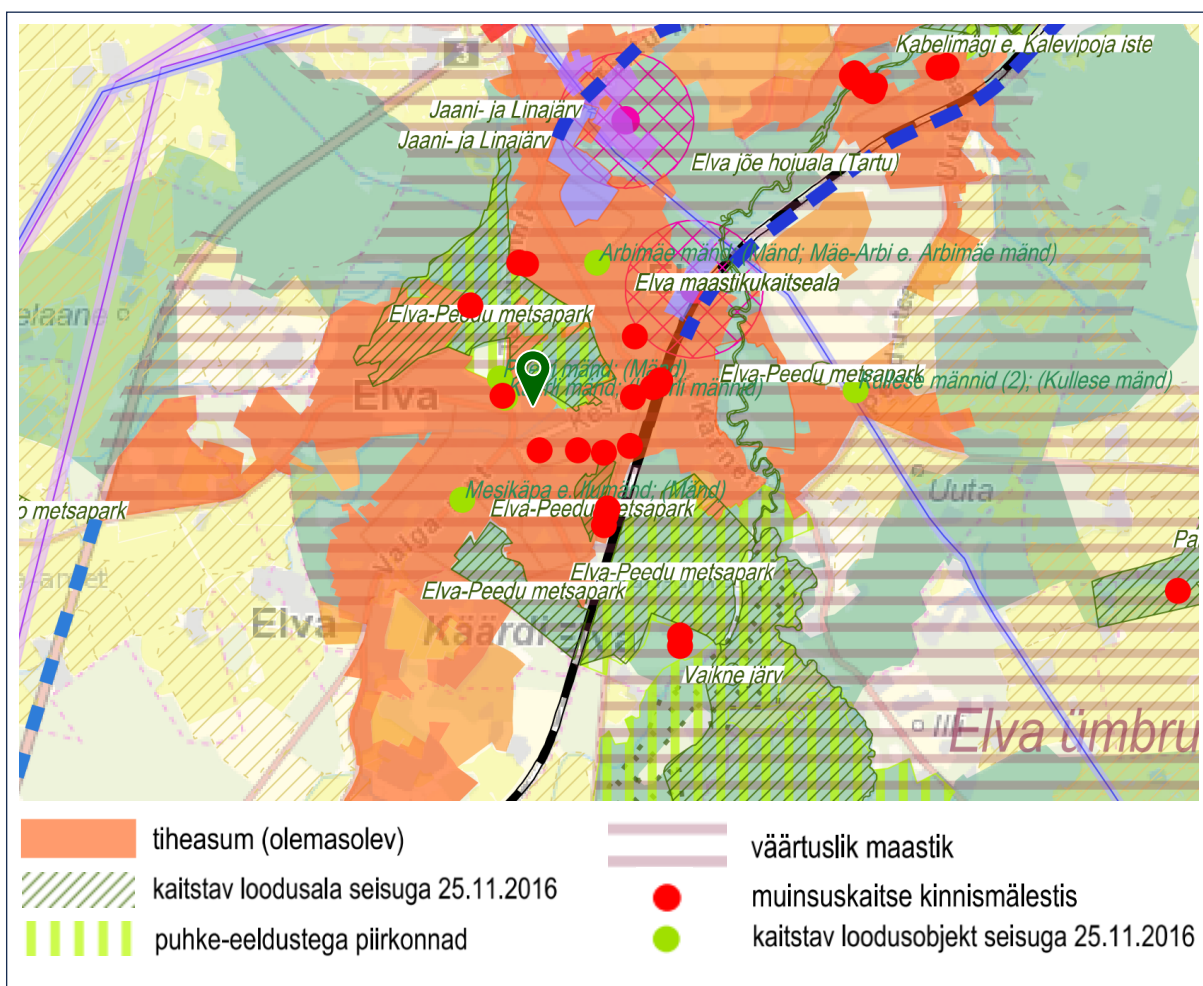
<sup>1</sup> Kõrghaljastuse protsendi arvutamisel liidetakse kokku täiskasvanud puude võraalune pind ning võrreldakse seda krundi pindalaga (mitu protsenti see krundi pindalast moodustab).



Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala **tiheasumi** ja **väärtusliku maastiku** alal (vt skeemi 7).



**Pilt 19.** Vaade endisele postipoiste elamule Tartu mnt sillalt Elva linnas ca 1950. a (allikas: Eesti Maanteemuuseumi fotokoogu, EMM F 65:29)



Elva linn tiheasumina toimib **piirkondliku teenuskeskuse**na, kus tuleb tagada teenuste kättesaadavus võimalikult paljudele valla elanikele. Üldplaneering täpsustab, et Elva linnas on eesmärgiks tagada lisaks kohalikele ja lähiteenustele ka gümnaasiumihariduse, esmatasandi tervisekeskuse, riikliku päästekomando, kiirabijaama ning mitme kõrgema tasandi **vaba aja teenuse** (sh ujula) **pakkumine**.

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

Planeeringuga on ette nähtud olemasolevad katastriüksused ümber kruntida (s.t muuta katastriüksuste omavahelisi piire) ja moodustada neist kolm (3) uut krunti – krunt POS 1, POS 2 ja POS 3 (vt skeemi 8).

Tartu mnt 1a, Tartu mnt T6, Tartu mnt 10, Kesk tn 2a, Kõo tee ja Palu tee T1 katastriüksuste piirid jäetakse käesolevas planeeringus samaks.

Planeeritud **kruntide POS 1, POS 2 ja POS 3 kasutamise sihtotstarbed** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu eskiislahenduse joonisel ehitusõiguse tabelis (tabelis 1). Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Elva vald üldisema katastriüksuse sihtotstarbe ja täpsema ehitiste kasutamise otstarbed.

Planeeringuga tehakse ettepanek planeeritud **katastriüksuse sihtotstarbed** määrata detailplaneeringu kehtestamise järgselt järgmiselt:

- ✓ Krunt POS 1 – 10% ühiskondlike ehitiste maa (Üh), 20% ärimaa (Ä), 70% üldkasutatav maa (Üm);
- ✓ Krunt POS 2 – 50% ärimaa (Ä), 50% üldkasutatav maa (Üm);
- ✓ Krunt POS 3 – 100% ärimaa (Ä).

Kehtiva Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> järgi on:

- **ühiskondlike ehitiste maa** sotsiaalmaa alaliik, mis on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia ja botaanikaia maa;
- **üldkasutatav maa**, mis on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.
- **ärimaa** on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas:
  - 1) jaekaubandusehitiste maa;
  - 2) hulgikaubandusehitiste maa;
  - 3) toitlustusehitiste maa;
  - 4) teenindusehitiste maa;
  - 5) majutusehitiste maa;
  - 6) reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sealhulgas lennu-, raudtee- ja bussijaama ning sadamaehitiste maa;
  - 7) büroo- või administratiivehitiste maa;
  - 8) ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
  - 9) sideehitiste maa, sealhulgas telekommunikatsioonirajatiste maa;
  - 10) ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
  - 11) muu äriotstarbel kasutatav maa.

Hoonete **suurim lubatud arv** ja hoonete suurim lubatud **ehitisealune pind** krundil kokku on toodud eskiislahenduse joonisel (joonisel 3) kruntide ehitusõiguse tabelis (tabelis 1).

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

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

Planeeringuga tehakse ettepanek lubada kruntidele järgmisi **ehitise kasutusotstarbed**:

Krunt POS 1 – põhikooli või gümnaasiumi õppehoone (12632), raamatukogu (12623), spordihall, võimla (12651), elamu, kooli vms abihoone (12744);

Krunt POS 2 – siseujula (12653), hotell, motell, külalistemaja (12111), restoran (12131), kohvik, baar, söökla (12132), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), elamu, kooli vms abihoone (12744);

Krunt POS 3 – kaubandushoone (12311), restoran (12131), kohvik, baar või söökla (12132), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), muu teenindushoone (12339), teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide hoone (12611), muuseum, kunstigalerii (12621), muu meelelahutushoone (12619).

Krundi POS 3 planeeritud hoone kasutusotstarve on jäetud võimalikult laiaks, et pakutavate võimaluste hulgast oleks tulevikus võimalik leida hoonele sobiv kasutus. Krundi POS 3 olemasoleva hoone laiendamise puhul tuleb arvestada, et Elva valla üldplaneeringus on olemasolev hoone arvatud kohaliku tähtsusega ehituspärandi nimekirja.

Omaavalitsusel on õigus lubada kruntidele täiendavalt eelpoolt toodud loetelus nimetatata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Planeeringu eskiislahenduse joonisel (joonisel 3) on toodud krundi **hoonestusalad**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Planeeringu eskiislahenduse joonisel (joonisel 3) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib hooneid püstitada.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud kruntide ehitusõiguse tabelis (joonisel 3, tabelis 1) hoone suhtelise kõrgusena maapinnast (meetrites).

Joonisel 3 esitatud uute hoonete paigutus ja suurus on illustratiivsed, et näidata ära, kui suure osa krundist hõlmaks hoonestus, kui kasutada ära suurim lubatud ehitisealune pindala.

Tartu mnt 1a, Kesk tn 2a, Tartu mnt T6, Tartu mnt 10, Kõo tee ja Palu tee T1 katastriüksustele hoonete ehitusõigust käesolevas detailplaneeringus ei kavandata.

### 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud krundi POS 1 hoonestusala ei ole seotud krundipiiridega, sest krundipiirid asuvad põhjas, lõunas ja läänes hoonest suhteliselt kaugel. Seetõttu on hoonestusala märgitud olemasoleva hooneosade ümber väikese varuga (kus selleks ruumi on), et säilitada krundist võimalikult suur osa haljasalana, kuid seejuures jätta siiski võimalus vajadusel hoonet hoonestusala piires vähesel määral ümber ehitada/muuta. Spordihoone põhja- ja idapoolset küljel on hoonestusala näidatud olemasoleva hoone piirile v.a spordihoonest väljaulatuv klaasgalerii lõik, kus hoonestusala ulatub planeeritud krundipiirini ning klaasgalerii säilitamiseks on ka krundil POS 2 hoonestusala planeeritud kuni krundipiirini.

Krundi POS 2 hoonestusala on planeeritud kirdepoolsest piirist 5 m kaugusele ja edelapoolsest krundipiirist 11,5 m kaugusele, mujal on püütud hoonestusala määrata selliselt, et ujula ja spaa-hotelli hoone, juurdepääsutee ning parkimisala paigutamiseks jääks projekteerijal piisavalt mänguruumi, kuid seejuures säiliks ka krundil idapoolset ja põhjapoolset haljasala, et üldplaneeringust tulenev haljastuse osakaal krundil vastaks kliimaeesmärkidele.

Krundi POS 3 hoonestusala on planeeritud kirdes 4 m kaugusele krundipiirist, kagus kuni Arbi oja ehituskeeluvööndini, läänes olemasoleva krundipiirini seoses olemasoleva hoone ajaloolise asukohaga

ning loodeosas on planeeritud hoonestusala kuni 7 m krundipiirist, et jätta ruumi krundile juurdepääsuks ja krundi siseselt sõiduautode parkimise lahendamiseks. Krundi POS 3 piire ja selle hoonestusala on võrreldes olemasolevaga laiendatud, et haljasalal oleks võimalik kavandada teisaldatavaid rajatisi nt püstitada ajutist lava, et suvel korraldada vabaõhu üritusi või pidada välikohvikut.

Planeeringu eskiislahenduse joonisel (joonisel 3) on hooned näidatud nende suurimas lubatud mahus ja hoonete asetus on soovituslik ning planeeringulahendust illustreeriv. Hoonete tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pinna ja suurima lubatud hoonete arvuga krundil.

Krundile POS 2 planeeritud ujula on tuleohutuse liigituse järgi IV kasutusviisiga hoone (kogunemishoone) ning spaa-hotell II kasutusviisiga hoone (majutushoone).

Kruntidele POS 1 (kool, raamatukogu ja spordihoone) ja POS 3 (toitlustus/teenindus, kultuuri- või spordiasutuse hoone) planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooned.

Krundile POS 2 kavandatud ujula hoone osa on eeldatavalt TP-3 tulepüsivusklassiga, kuid spaa-hotelli hoone osa on tulepüsivusklassiga TP-2. Hoonete tulepüsivust täpsustatakse hoone projekteerimisel (sõltuvalt hoone kõrgusest, korruste arvust, suletud netopindadest ja kasutajate arvust).

Kruntide POS 1 ja POS 2 hoonete vahel tuleb tagada, kas 8 m tuleohutuskujuga või tagada ehitiste tuleohutus muude ehituslike abinõudega (tuldtõkestavad välisseinad, tuletõkkeseksioonid jms), mis tuleb lahendada edasisel hoonete projekteerimisel vastavalt standardile „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (EVS 812-7:2018).

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstitamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud eskiislahenduse joonisel – joonisel 3, tabelis 1).

### 3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma piirkonda nii mahtude kui vormi (ehituslaadi) osas. Krundile POS 2 kavandatud hoone peab moodustama olemasolevate hoonetega arhitektuurilise terviku. Krundi POS 2 hoone materjali kasutus ja stilistika peab sobima olemasolevate hoonetega krundil POS 1 ning sobima ka olemasoleva loodusliku keskkonnaga. Oluline on säilitada ja eksponeerida kauneid vaateid hoonest ja ka hoonetele, hoone peab olema igast küljest esinduslik. Ujula ja spaa-hotelli arhitektuuriline lahendus tuleb koostada **ideekonkursi või arhitektuurivõistluse korras**.

Krundi POS 3 ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada, et Elva valla üldplaneeringus on olemasolev hoone arvatud kohaliku tähtsusega ehituspärandi nimekirja. Hoone ümberehitamisel tuleb arvestada hoone ajaloolise mahuga (laiendamine on võimalik ainult kuni detailplaneeringu lähteseisukohtades märgitud suurima lubatud ehitisealuse pinnani krundil).

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



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

**Katusekatte materjalid:** krundil POS 1 ja POS 2 on lubatud kasutada plekki, terast, betoonkivi, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas vastava hoone tarbeks.

Krundil POS 3 on lubatud kasutada abestivaba eterniiti, betoonkivi ja keraamilist katusekivi. Krundil POS 3 päikesepaneelide Tartu mnt poolsele küljele paigaldada ei ole lubatud.

Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

**Katuse tüüp:** krundil POS 2 ujula hooneosal on lubatud lamekatus, spaa-hotelli hoone osal on lubatud lisaks lamekatusele ka viilkatus. Krundil POS 1 on koolimajal lubatud viilkatus ja lamekatus, spordihoonel on lubatud lamekatus. Abihoonel/rajatisel (nt prügimajal) on lubatud viilkatus ja ühepoolne kaldkatus. Krundil POS 3 ajaloolisel postipoiste hoonel on lubatud kelpkatus.

**Katusekalle:** planeeritud kruntide hoonete katusekalle on lubatud vahemikus 0-40° ning see peab sobituma lähimate hoonetega. Abihoone/rajatise lubatud katusekaldeks on 10-40°.

Katuse harja suunda hoonetele detailplaneeringuga ei määrata. Seda tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

**Piirded:** Ühiskondlike ehitiste maal piirdeid üldiselt ei rajata. Piirete rajamine on lubatud vaid juhul, kui see on ohutuse tagamiseks vältimatu. Piirde kõrgus ei või ületada 1,2 m ning tuleb lahendada selliselt, et need oleksid ümbritsevasse keskkonda sobivad. Jalakäijate ohutuseks võib sõidukite liikluse tõkestamiseks planeeringualal rajada teetõkendeid (pollareid, tõkkepuud vmt).

**+/- 0.00 sidumine:** lahendatakse hoone projektiga.

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

Planeeringu koostamise ajal otsustas Elva vald tellida liikuvusuuringu, sest uue hoonetekompleksi valmimine suurendab piirkonna külastatavust ja liikluskorraldust, mistõttu oli vaja hinnata mõju autoliiklusele, parkimisvajadusele, ühistranspordi kasutusele ning kergliiklustee toimimisele. Uuringu koostas 11/2025. a liikuvusekspert Merlin Rehema (OÜ Rehrindma), töö nimi „Elva linnas Tartu mnt 1 ja 3 ning Arbijärve kinnistu ja lähiümbruse liikuvusuuring“.

Nimetatud liikuvusuuring tõi välja, et Elva vallas on oluline rajada uusi jalgratta- ja kõnniteid, uuendada ühistranspordipeatusi, arendada nõudluspõhist ja lapsesõbralikku transporti ning võtta kasutusele nutikad liikumis- ja sõiduinfo lahendused.

Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud turvalised ühendused koolide, spordirajatiste, elamualade ja keskuse vahel ning pöörata tähelepanu, et kergliiklusteed oleksid sidusad. Samuti mõelda läbi kooli ümbruse tänavaruum, et vähendada kiiruseületamist ning selle asemel tekitada aeglasema liiklusega tsoon. Uuring märgib, et laste ohutuse tõstmiseks on ülekäigurajad vaja paremini märgistada ja valgustada (jalakäijate nähtavuse tõstmiseks). Jalgratturite ohutust tõsta eraldatud radade, valgustuse ja tõstetud ülekäiguradadega.

Olemasolevat parkimiskorraldust uurides selgus, et planeeringualal asuv olemasolev parkla on Elva linnas üks aktiivsemaid liiklus- ja parkimistsoone, kus kipub tipptundidel parkimiskohti nappima. Koolimaja ümbruses on puudus ka jalgratta parkimiskohtadest. Jalgteede ühendused on loogilised, kuid mõnes kohas on puudu puhkealad (pingid, haljastus), mida saab parandada edasisel projekteerimisel. Tipptunni ajal on vaja liiklusvoogude ümberkorraldamist ning paremat parkimis- ja peatumistsoonide märgistust. Samuti jalgrattaga liikumise soodustamiseks parandada rattataristu sidusust ning tõsta jalgratturite ohutust.

Krundile POS 1 on Tartu maanteelt (22152 Vapramäe-Elva-Kalme teelt) rajatud kaks juurdepääsu – krundi loode ja edela nurgast ning need juurdepääsud on planeeritud säilitada.

Krundi POS 2 peamine juurdepääs on kavandatud servituudi kokkuleppega läbi krundi POS 1 loodenurgas asuvast Tartu mnt ristumiskohast.

Krundi POS 2 juurdepääsu krundi POS 1 edelanurgast tavasõidukitele ei kavandata, sealt on planeeritud spaa-hotellile ja ujulale teine juurdepääs vaid päästeautodele (alarmsõidukitele). Krundi POS 1 edelanurgas asuvat juurdepääsu kasutavad kooli ja spordihoone külastajad. Päästeautode juurdepääs on kavandatud servituudi kokkuleppega läbi krundi POS 1 ja osaliselt Tartu mnt 1a kinnistu Tartu mnt edelapoolse krundipiiri ääres asuvast ristumiskohast ning selleks kavandatakse rajada spordihoone lõunapoolsele küljele 4 m laiuse tugevdatud pinnasega ja kõvakattega jalgteed, kus muud mootorsõidukite liiklust jalakäijate ohutuse tagamiseks ei planeerita. Pääste juurdepääs peab kannatama tuletõrjeauto raskust.

Koolimaja ja spordihoone vahelisel teel on jalakäijate kaitseks kavandatud sõiduautode liikluse tõkestamiseks automaatsed pollarid (tõkestuspostid), mida saab hoone teenindava transpordi jaoks kaugjuhtimise teel läbipääsuks alla lasta ja uuesti tõkestamiseks üles tõsta. Pollarite asukohad ja vajadus selgitatakse välja edasisel projekteerimisel.

Krundi POS 3 juurdepääs on kavandatud servituudi kokkuleppega läbi krundi POS 1 ja Tartu mnt 1a (17007:001:0043) krundi.

Parkimine tuleb Elva linnas üldjuhul lahendada krundisiselt ja parkimiskorraldus krundil täpsustada hoone projektiga. Arendaja ja omavalitsuse kokkuleppel võib kavandatud parkimiskohti olla väljaspool antud kinnistut asuvas üldkasutatavas parklas, kuid mitte kaugemal, kui EVS 843:2016 tabelis 9.4 ja 9.5 osutatud. Nimetatud tabelite kohaselt võib töökoht asuda hoonest kuni 300 m jalgsikäigu kaugusel ja spordiehitist kuni 200 m jalgsikäigu kaugusel.

Planeeringuala parkimiskohtade arv on arvutatud „Linnatänavad“ standardi EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabeli 9.1 alusel ning planeeringuala on määratletud II kuni IV klassi keskuseks.

Krundi POS 1 parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud koolihoonele 18 parkimiskohta (brutopind  $7011 \text{ m}^2 \times 1/400$ ), raamatukogule 5 parkimiskohta (brutopind  $1234 \text{ m}^2 \times 1/250$ ) ja spordihoonele 105 parkimiskohta (brutopind  $7317 \text{ m}^2 \times 1/70$ ). Selline parkimiskohtade arv on normatiivi järgi suurim, mida on lubatud linnakeskuses rakendada. Krundi POS 1 parkimiskohtade arv kokku on seega  $18+5+105 = 128$  kohta, sellest 79 parkimiskohta on krundil POS 1 olemas. Krundile POS 1 on planeeringu eskiislahenduse joonisel näidatud 110 parkimiskohta ning ülejäänud 18 parkimiskohta on olemas Tartu mnt ja Kõo tee ääres.

Krundi POS 2 parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud ujulale 36 parkimiskohta ( $180 \text{ riidekappi} \times 1/5$ ), kohvikule 2 parkimiskoha ( $400 \text{ m}^2 \times 1/230$ ) ja spaa-hotellile 20 parkimiskohta (eskiislahendusel brutopind  $3518 \text{ m}^2 \times 1/180$ ). Krundi POS 2 parkimiskohtade arv kokku on sellest tulenevalt  $36+2+20 = 58$  kohta.

Arvestades, et krundil POS 2 ruumi hoonete ümbruses parkimiseks napib, siis on kavandatud mõned parkimiskohad ka osaliselt planeeritud ujula katusele. Alternatiivina võib parkimiskohti ka rajada hoone maa-alusele korrusele, mis tuleb otsustada hoone arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel.

Arvestades, et üldplaneeringu järgi ühiskondlike hoonete juhtotstarbega maa-alal piirdeaedu ei rajata, siis on krundi POS 1 ja krundi POS 2 parklad eeldatavalt ristikasutuses (spordihoone kliendid ja kooli külastajad võivad kasutada ka ujula parkimiskohti ja vastupidi).

Krundil POS 1 ja POS 2 napib ruumi uute parkimiskohtade loomiseks, sest seejuures on soov säilitada ka võimalikult palju kõrghaljastusega alasid ning tagada jalakäijate turvalisus koolihoone ümbruses. Seetõttu on planeeringu koostamisel jälgitud seda, et hoonete teenindamiseks vajalikud parkimiskohad kokku oleksid krundil POS 1, POS 2 ja Tartu mnt ning Käo tee ääres tagatud ning need parkimiskohad asuksid hoonete ustest normidele vastaval jalgsikäigu kaugusel.

Olemasolevas krundi POS 1 parklas on 1 koht ka bussile. Pikemaajalist busside parkimist planeeringu koostamise ajal planeeringualal ei kavandata, kuid busside parkimiskohti võib vajaduse tekkimisel hiljem alale projekteerida, kui selleks leitakse sobiv lahendus.

Jalgrattaparklad on krundil POS 1 koolihoone ees ja spordihoone ees olemas, täiendavaid jalgrattakohti planeeringu eskiislahenduse joonisel ei ole näidatud. Krundile POS 2 tekib arvutuslikult ujulale vajadus rajada vähemalt 9 jalgratta parkimiskohta (180 riidekapikohta x 1/20 parkimisnormatiiv) ning hotellile 3 kohta (120 voodikohta x 1/50), kokku 12 jalgratta parkimiskohta, mis tuleb lahendada hoone projekteerimisel.

Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arvu võib täpsustada/muuta hoonete projekteerimisel lähtuvalt tegelikest hoone mahtudest ja kasutajate arvust.

Krundi POS 3 parkimine lahendatakse krundisiselt edasisel hoone projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele vastavast parkimisnormatiivist.

Juurdepääsuteed ja parkimine tuleb projekteerida vastavalt „Linnatänavad“ standardile EVS 843:2016.

### 3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

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

Planeeringu eskiislahenduse joonisel on likvideeritava objektina ära näidatud, millised puud ja põõsad eeldatavalt ehitustegevusele ette jäävad.

Lubatud on raie läbi viia hoonestusalale ja planeeritud teede alale jäävate puude osas. Kruntidele rajatava haljastuse põhimõtte ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Uut haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool kui ka hoonestusala siseselt.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et kehtivast üldplaneeringust tulenevalt on haljastuse minimaalne protsent maaksusel mitteamu ehitamise korral 15% ning kõrghaljastuse minimaalseks protsendiks on 10% maaüksuse pindalast. Planeeringu eskiislahenduse joonisel näidatud maksimaalse ehitisealuse pinna ja parkimisplatside ning teede lahenduse puhul moodustab haljasala 46% krundi POS 2 pindalast, 69% krundi POS 1 pindalast ja 87% krundi POS 3 pindalast.



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

### 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

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

#### 3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala asub piirkonnas, kus puudub sademevee ühiskanaliseerimine. Seetõttu tuleb planeeringuala sademevesi kokku koguda ja suunata olemasolevatesse kraavidesse. Parklate sademevesi tuleb juhtida eelnevalt kraavi suunamist läbi liiva- ja õlipüüdurite. Olemasolevate kraavide eesvooluks on Arbi järv. Kinnistutel tekkiva sademevee ärajuhtimine ja puhastamine tuleb lahendada vastavalt standarditele ja kehtivale seadusandlusele.

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

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

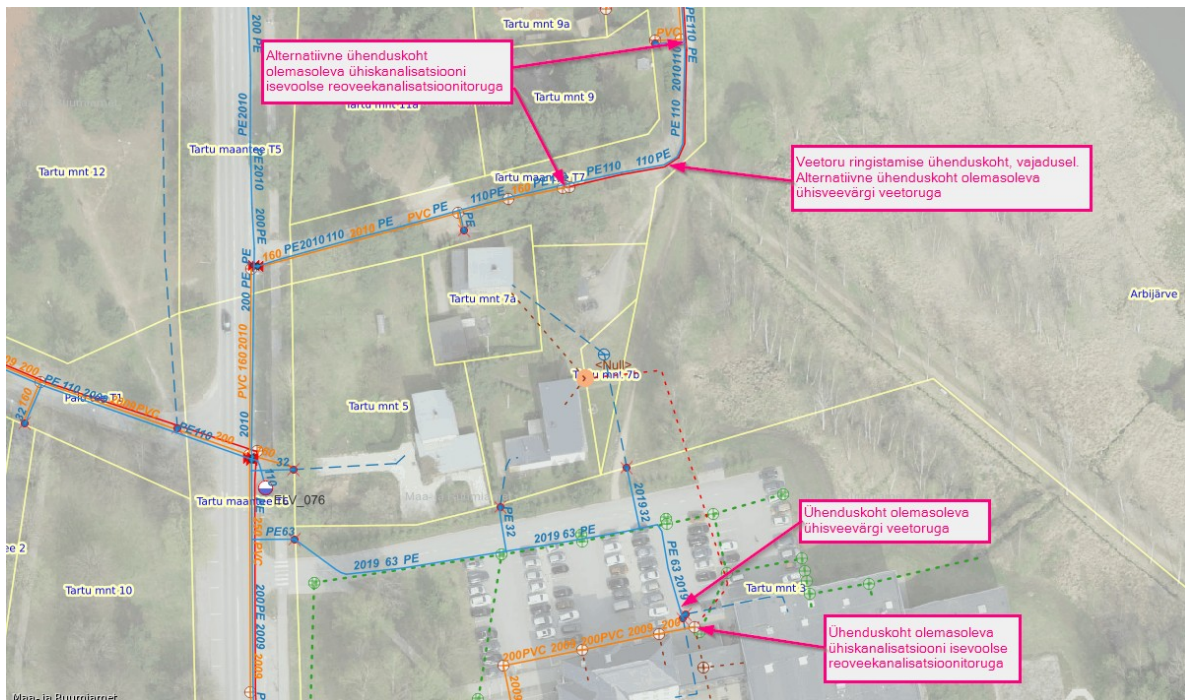
Planeeringu joonis ei kajasta hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb lahendada edasisel projekteerimisel.

Vastavalt AS Emajõe Veevärk 30.12.2025 tehnilistele tingimustele nr TT-25-00193 on sademe- ja drenaaživee juhtimine olemasolevasse reoveekanaliseerimisvõrgustikku keelatud.

#### 3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on kavandatud lahendada vastavalt AS Emajõe Veevärk 30.12.2025 tehnilistele tingimustele nr TT-25-00193 ja sellele lisatud skeemile (vt skeem 9).

Krundi POS 1 olemasolevate hoonete reoveekanaliseerimise liitumispunktide asukohtasid ja lahendust ei ole kavandatud muuta s.t olemasolev koolimaja ja spordihoone reoveekanaliseerimise lahendus on planeeritud säilitada.



**Skeem 9.** Väljavõte AS Emajõe Veevärk 30.12.2025 tehniliste tingimustele nr TT-25-00193 lisatud skeemist. Oranži pidevjoonega on tähistatud olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik, sinise pidevjoonega olemasolev veetorustik, rohelise kriipsjoonega olemasolev sademeveetorustik, punase kriipsjoonega Tartu mnt 7 ja 7b reoveekanalisatsiooni survetorustik.

Planeeritud krundi POS 2 hoonete reovee ärajuhtimiseks tuleb projekteerida uus lahendus.

AS Emajõe Veevärk tehniliste tingimuste kohaselt on hoonete olmereovett lubatud juhtida ühiskanalisatsiooni, kuid planeeritud ujula ja spaa **basseinivett ei tohi juhtida ühiskanalisatsiooni**. Basseinivee ärajuhtimine tuleb lahendada lokaalselt, sest olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik ei suuda nii palju reovett korraga vastu võtta.

Käesolev detailplaneering määrab, et basseinivee ärajuhtimine tuleb lahendada pädeva hüdrotehnikainseneri (vastava eriala eksperdi) poolt edasisel projekteerimisel (s.t ekspert määrab hoone või hoone ümbruse projektis tingimused kuhu ja kuidas ujula ja spaa basseinivett tuleb juhtida).

Nõuded basseinivee kvaliteedile on sätestatud sotsiaalministri määrusega nr 38 "Nõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele" <https://www.riigiteataja.ee/akt/126082025006>. Sama määruse § 3 "Nõuded basseiniveele" sätestab muuhulgas ka nõuded kloori sisaldusele. Arvestades, et lubatud sisaldused basseinides olevale kloorile (nii seotud- kui ka sidumata) on samaväärsed sotsiaalministri määrusega nr 61 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded" § 6 välja tooduga <https://www.riigiteataja.ee/akt/105092023006?leiaKehtiv>, siis basseinivesi on praktiliselt puhas (joogiveenõuetele vastav) vesi ja seda millestki puhastada enne eesvoolu juhtimist vaja ei ole.

Joonisel on illustreerivalt näidatud basseinivee ärajuhtimiseks ühe 30 m<sup>3</sup>/veemahuti rajamise vajadus, mahutist vee kraavi juhtimine ning sealt edasi vee juhtimine planeeritud truubi kaudu teisele poole kõnniteed asuvasse kraavi, kust basseinivesi liigub edasi Arbi järve suunas. Mahuti, torustike ja truubi asukoht on orienteeruvad ning esitatud lahendust on lubatud vastavalt vajadusele täpsustada / muuta edasisel projekteerimisel.

Planeeritud krundi POS 2 hoonete olmereovesi on planeeritud juhtida reovee ühiskanalisatsiooni, mille liitumispunkti ja orienteeruvate torustike asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Normaalsest olmereoveest koguseliselt või ainete sisalduse tõttu erinev reovee ärajuhtimine tuleb eraldi välja tuua ning kooskõlastada veevärgiga.

Planeeritud krundi POS 3 reovee ärajuhtimine tuleb lahendada olemasoleva liitumispunkti baasil.

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

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

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

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimisel tuleb arvestada kõikide antud piirkonda jäävate varem koostatud ehitusprojektidega s.t tagada olemasolevate lahenduste toimimine.

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

Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk 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)

### **3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada vastavalt AS Emajõe Veevärk 30.12.2025 tehnilistele tingimustele nr TT-25-00193.

Krundi POS 1 kinnistu olemasolevate hoonete veevarustuse liitumispunktide asukohtasid ja lahendust ei muudeta.

Krundi POS 2 ühisveevärgi liitumispunkt asub planeeritud krundil POS 1 – koolimaja ja spordihoone läheduses asuval parkimisplatsil vt lähemalt tehnovõrkude jooniselt (jooniselt 5).

Krundi POS 3 veevarustus lahendada olemasoleva liitumispunkti baasil.

Planeeringu tehnovõrkude jooniselt (jooniselt 5) on näidatud planeeritud veetorustiku ja liitumispunkti asukoht, mida on vajadusel lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel. Veevarustuse projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada AS-iga Emajõe Veevärk.

Tuletõrje veevarustus on planeeringalal tagatud ühisveevärgi torustikul baseeruva tuletõrjehüdrantidega nr 023 ja 024 (vt skeemi 10).





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

Soovitatav on krundile POS 1 rajada lisaks üks tuletõrjehüdrant ühisveevärgi baasil. Hüdrandi vajadus ja asukoht tuleb täpsustada veevarustuse projekteerimisel.

### 3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeritud krundil POS 1 asuvate hoonete elektrivarustust planeeringuga muuta ei ole kavandatud (s.t olemasolev lahendus on planeeritud säilitada).

Edasisel hoonete, juurdepääsuteede ja teiste kommunikatsioonide projekteerimisel tuleb arvestada elektriakaablite kaitsetsoonidega või kui nendega ei ole võimalik arvestada, siis tuleb kaablid ümber projekteerida ja ehitada.

Krundi POS 2 hoonete elektrivarustuseks on kavandatud rajada uus maakaabelliin Keskkooli:(Elva) alajaamast läbi krundi POS 1 ning rajada liitumiskilp krundi POS 2 piirile. Liitumiskilp tuleb projekteerida ligipääsetavas asukohta eelistatult juurdepääsutee lähedusse.

Arvestades, et planeeringuala sõiduteedele ei kavandata avalikku transpordimaad moodustada, siis tuleb seada planeeritud elektri maakaablitele ja liitumiskilbi talumiseks krundile POS 1 servituut või isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks.

Krundi POS 3 olemasolev elektrivarustuse liitumiskilp asub Kesk tn 2a (17007:001:0033) maaüksusel. Olemasolev toitekaabel alajaamast liitumiskilbini jääb hoone laienduse ehitustöödele tõenäoliselt ette, seetõttu on krundil POS 3 olemasolev (põhja-lõunasuunaliselt läbiv) maakaabel näidatud tehnovõrkude joonisel likvideeritavana ja planeeritud uus elektri maakaabel ümber planeeritud hoone kuni olemasoleva liitumiskilbini. Krundi POS 3 elektrivarustuse projekteerimisel tuleb arvestada, et olemasolevast liitumiskilbist saab elektrivarustuse ka Kesk tn 2a (17007:001:0033) pumpla.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on näidatud planeeritud elektri maakaablite ja liitumiskilbi orienteeruvad asukohad, mida tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Tööjoonised tuleb Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt kooskõlastada.

Planeeringualale tuleb projekteerida ka välisvalgustus. Planeeritud valgustite orienteeruvad asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Joonisel on suuremate valgustite vahekaugus ca 20 m, väiksematel vähem (ca 10 m). Kui olemasolevad valgustid ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste ehitustegevusele ette ning neid ei ole vaja ümber tõsta, siis tuleb olemasolevad valgustid säilitada. Planeeritud ja olemasolevate valgustite asukohti (vahekaugusi) ja kaablite paiknemist on lubatud hilisemate projektidega vastavalt vajadusele muuta (lähtuvalt vajadusest, valitavate valgustite tüübist ja võimsusest).

### 3.8.5. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud lahendada vastavalt Telia Eesti AS-i 09.12.2025 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 40027652.

Krundi POS 1 sidevarustuse välisvõrk on planeeritud olemasoleval kujul säilitada.

Krundi POS 2 sidevarustuse liitumispunktiks on Tartu mnt T6 (17007:001:0071) maaüksusel asuv sidekaev nr 6. Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrass läbi krundi POS 1 alates sidekaevust nr 6 kuni krundil POS 2 asuva ujula ja spaa-hotelli hooneni. Pakutud lahendust on lubatud edasisel projekteerimisel vastavalt vajadusele muuta või täpsustada.

Igale hoonele/hoone osale tuleb projekteerida individuaalsed sisendid planeeritud põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Täpsem info Telia Eesti AS-i väljastatud tehnilistes tingimustes.

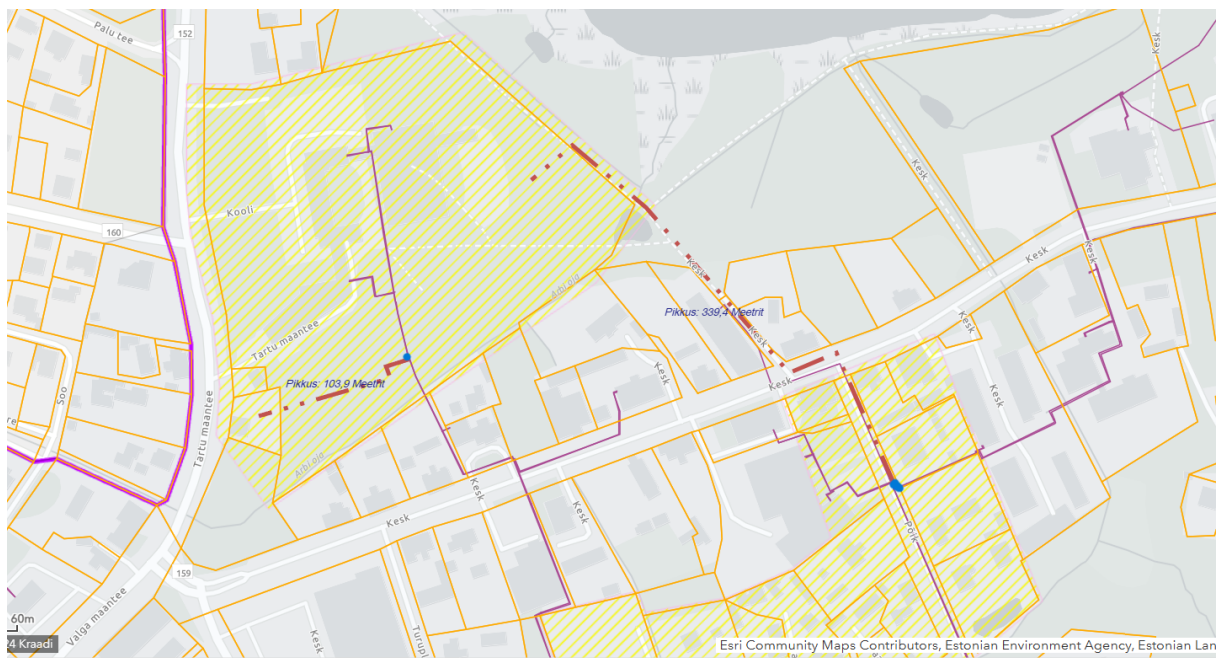
Sidetrassi rajamiseks tuleb seada servituut krundile POS 1 krundi POS 2 kasuks või tehnovõrgu talumise isiklik kasutusõigus tehnovõrguvaldaja kasuks.

Krundi POS 3 sidevarustuse liitumispunktiks on Kesk tn 2a (17007:001:0033) maaüksusel asuv sidekaev.

Sidekaabli rajamiseks tuleb seada servituut Kesk tn 2a (17007:001:0033) kinnistule krundi POS 3 kasuks või tehnovõrgu talumise isiklik kasutusõigus tehnovõrguvaldaja kasuks.

Tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada.

Planeeringu soojavarustus on planeeritud lahendada vastavalt OÜ Elva Soojus 19.01.2026. a koostatud tehnilistele tingimustele nr 78/2026-01-15 ja sellele lisatud skeemile (vt skeem 11).



Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on näidatud orienteeruvad liitumispunktid ja küttetorude asukohad, mida tuleb vastavalt vajadustele muuta või täpsustada edasisel projekteerimisel.



Planeeritud kruntide hoonete soojavarustuseks tuleb koostada kaugkütte ühendusvõrgu tööprojekt, mis tuleb kooskõlastada OÜ-ga Elva Soojus.

Krundi POS 3 puhul on lubatud kaugkütte asemel alternatiivina ka lokaalne küte. Lokaalse kütte puhul on keelatud kasutada rohkelt tahmavaid küteliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on küteliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumpad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

### 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

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

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

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

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

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga (KeHJS mõistes).

#### 3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

- **Majanduslikud mõjud**

Ujula ja spaa-hotelli rajamine piirkonda omab positiivset mõju piirkonna majandusele, seoses sellega, et uute puhke- ja spordivõimaluste loomine toob juurde uusi teenuste tarbijaid. Samuti uute majutuskohtade loomine toetab Elva turismi ja võimaldab piirkonnas suuremate ürituste korraldamist ka rahvusvahelisel tasandil (nt Rally Estonia väliskülaliste majutamist).

Positiivne on ka kaudne tulu ja reklaam Elva vallale ja linnale, kui spaa-hotelli kliendid tarbivad mitmeks päevaks ööbima jäädes ka teiste selle piirkonna ettevõtete kaupu ja teenuseid. Planeeringu realiseerimine elavdab kindlasti Elva majandust.

Teisest küljest on Elva vallal vaja arvestada planeeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste ja majanduslike võimalustega. Tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine ja hooldamine eeldab potentsiaalse spaa-hotelli kinnistu ostja, arendaja ning finantseerija olemasolu.

- **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid, kinnismälestisi, ega muid kultuuriväärtuslike objekte, mis vajaksid säilitamist või kaitset.

Planeeringuala jääb osaliselt küll miljööväärtuslikule alale (Tartu mnt 1 ehk krunt POS 3 piirkonnas ja väike osa Arbijärve maaüksusest), kuid planeeringuga ei kavandata alale piirkonda sobimatuid ehitiste kasutusotstarbeid ega üldplaneeringuga vastuolus olevaid krundi kasutamise sihtotstarbeid, mis võiksid planeeringualale jäävaid miljööväärtuslike alasid negatiivselt mõjutada.

Planeering ei mõjuta eeldatavalt ka kohalike elanike tavasid ega traditsioone. Kool, raamatukogu ja spordihoone tegutsevad tavapäraselt planeeringualal edasi.

Tegemist on tiheasustusalaga, kus hoonestuse tihendamine on kooskõlas Elva valla arengusuundadega.

Ujula ja spaa-hotelli rajamine soodustab tervislikke eluviise (liikumist, puhkamist), toetab eestlastele omast sauna- ja spordikultuuri (laste ujumisvõistlused, treeningharjumused).

#### ○ **Sotsiaalsed mõjud**

Planeering ei avalda eeldatavalt negatiivset mõju lähielanike sotsiaalsele võrdusele, turvalisusele ega tervisele. Planeeringuga ei kavandata rajada ehitisi, mis põhjustaks elanikele sotsiaalseid häiringuid (n-ö mentaalseid häiringuid ehitistest, milliseid elanikud enda lähedusse ei soovi) ega tunnetuslikku mõjule varale.

Planeeringuala asumine Arbi järve ääres toob kaasa mõningase visuaalse pildi muutuse. Inimesed, kes on harjunud piirkonnas ümber järve jalutama või tervisesporti tegema, siis nende jaoks muutub vaade järve poolt spordihoone suunas (järve kaldale tekib uus hoone). Samuti muutub vaade Tartu mnt 7 elanike jaoks järve suunas. Planeeringus on seetõttu ujula ja spaa-hotell ette nähtud astmelise kõrgusega, et Tartu mnt 7 elanike vaadet järvele võimalikult vähe riivata.

Ujula- ja spaa-hotelli rajamine tekitab Elvasse uue inimeste kokkusaamiskoha ning soodustab inimeste omavahelist suhtlemist (uute treeningkaaslaste, sõpruskondade ja kogukondade teket).

Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii jalgsi, rattaga, autoga, kui ka ühistranspordiga. Ujula asumine kohe kooli kõrval võimaldab lastel otse koolist ujumistreeningule minna, ilma transpordile aega ja raha kulutamata.

Samuti on ujulal väga positiivne mõju inimeste tervisele, sest pärast planeeringu elluviimist on kohalikel elanikel võimalik ujumisega tegeleda ka talveperioodil ning saunade külastamine on samuti väga tervislik.

#### ○ **Mõjud looduskeskkonnale**

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale, kuid jääb maakonnaplaneeringu järgi väärtusliku maastiku alale. Elva valla üldplaneering täpsustab, et väärtusliku maastike aladel tuleb tähelepanu pöörata Elva linna ajaloo ja kultuuriloo säilitamisele, muistsetele paikadele, maastikukaitsealadele ja looduskaitsealadele, juba väljakujunenud ehitistele, ilusatele teelõikudele ja avatud suletud alade tasakaalule. Väärtuslikel maastikel püütakse säilitada maastiku eripärasid, korrastada olemasolevaid hooned nii, et need sobituksid ümbritsevasse keskkonda. Arendustegevusel arvestatakse, et Elva linn ja selle ümbrus on tuntud suvitus- ja puhkepiirkond ning ka aktiivne talispordi piirkond, et see sellisena ka säiliks. Planeeringuga ei kavandata midagi, mis seaks ohtu eelpool nimetatud väärtused.

Planeeringualale (Tartu mnt 10 maaüksusele) jääb kaitstav looduse üksikobjekt Kaarli määnd (KLO4000768), mis on üksikpuuna kaitse alla võetud 1937. a. Planeeringuga ei kavandata Tartu mnt 10 maaüksusel sellises mahus ehitustegevust, mis võiks kaitsealust puud ohustada. Planeeritavad jalgteed on kavandatud kõige lähemal 7,2 m ja 11,1 m kaugusele puu tüvest ning jalgteid ei kavandata puu võra alla, vaid selle kõrvale.



Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Elva-Peedu metsapargi looduskaitsealaga (KLO1200271) ning väga väike osa sellest jääb planeeringuala põhjaossa, kuhu ehitustegevust ei kavandata.

Planeeringualal on kavandatud säilitada võimalikult suur osa haljasalasid (kooli esine haljasala ning planeeringuala lõuna ja idaosa), kus on välja kujunenud jalgrajad ja inimeste ajaveetmise kohad (nt laste seiklusrada spordihoone lõunapoolsel küljel).

Planeeritud ujula ja spaa-hotelli rajamisel tehakse pinnase kaevetöid ja pinnase ümber planeerimist (vertikaalplaneerimist), samuti likvideeritakse ehitustegevusele ettejäävaid puid ning võsa (looduslikku uuendust), mis mõjutavad otseselt olemasolevat looduskeskkonda, kuid teisiti pole võimalik uushoonestust rajada. Ehitustööde läbiviimise üldnõuded määratakse aga hoone ehitusprojektis, millega tuleb töö tegijatel arvestada (nt ehitustööd kavandada madalaveelisel perioodil, vältida kütte- ja määrdeainete vm keskkonnareostust tekitavate ainete sattumine vette ja pinnasesse, vältida ehitusjääkide ja prahi tuulega edasi kandumist, tagada ehituspaiga tuleohutus, korraldada pärast ehitustööde lõpetamist jäätmete kokku kogumine ja projektalalt ära viimine jne). Reegleid järgides on võimalik keskkonnariske minimeerida.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal ning planeeringuga ei kavandata lokaalseid olmereovee immutamise lahendusi, mis võiks põhjaveele negatiivset mõju avaldada. Olme reovesi juhitakse torustikega ühiskanalisatsioonivõrku, mida haldab AS Emajõe Veevärk.

Basseinivee ärajuhtimine küll lahendatakse lokaalselt, kuid basseinivesi peab vastama sotsiaalministri määrusele nr 38 "Nõuded ujulatele, basseinidele ja veekeskustele", seega basseinivee kraavidesse ja sealt edasi Arbi järve juhtimine looduskeskkonnale endast ohtu ei kujuta.

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

Planeeringuala ei asu radooniriskiga alal, kuid üksikutes kohtades võib radooni (radioaktiivse inertgaasi) sisaldus pinnases tervisele ohutut taset siiski ületada. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 Bq/m<sup>3</sup>. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni hoonesse sissepääsu tõkestavaid meetmeid.

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

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

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut / isiklik kasutusõigus	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut krundi POS 1 kagunurgast ida-läänesuunalisele olemasolevale sõiduteele (laius 6 m)	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Päästeauto juurdepääsu servituut krundi POS 1 edelanurgast planeeritud sõiduteele (6 m), mis jätkub jalgteena (4 m) kuni krundi POS 2 piirini	Krunt POS 1 ja Tartu mnt 1a (17007:001:0043)	Krunt POS 2

Perspektiivne juurdepääsu servituut (Tartu mnt T7 katastriüksuselt)	Krunt POS 1 ja Tartu mnt 1a (17007:001:0043)	Krunt POS 2
Juurdepääsu servituut	Tartu mnt 1a (17007:001:0043)	Krunt POS 3
Elektrikaabli ja elektri liitumiskilbi talumise servituut või isiklik kasutusõigus (spaa-hotelli ja ujula elektrivarustuseks)	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Elektrikaabli ja elektri liitumiskilbi talumise servituut või isiklik kasutusõigus (pumpla elektrivarustuse tagamiseks)	Krunt POS 3	Kesk tn 2a (17007:001:0033)
Elektrikaabli talumise servituut või isiklik kasutusõigus	Kesk tn 2a (17007:001:0033)	Krunt POS 2
Sidekaabli talumise servituut või isiklik kasutusõigus (spaa-hotelli ja ujula sidevarustuseks)	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Sidekaabli talumise servituut või isiklik kasutusõigus	Kesk tn 2a (17007:001:0033)	Krunt POS 3
Veetorustiku talumise servituut või isiklik kasutusõigus	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Reoveekanaliseerimisitorustiku talumise servituut või isiklik kasutusõigus	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Sademevee kanalisatsioonitorustiku talumise servituut või isiklik kasutusõigus (spaa-hotelli parkla sademevee ärajuhtimiseks)	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Sademevee kanalisatsioonitorustiku talumise servituut või isiklik kasutusõigus (spordihoone sademeveetorud)	Krunt POS 2	Krunt POS 1
Sademevee kanalisatsioonitorustiku talumise servituut või isiklik kasutusõigus (krunt POS 2 ujula parkla sademevee ärajuhtimiseks)	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Kaugküttetoru talumise servituut või isiklik kasutusõigus	Krunt POS 1	Krunt POS 3

Planeeritud juurdepääsu servituudialad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) ning tehnovõrkude servituutide alad tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

### 3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal tuleb rajada välisvalgustus, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videoalvesüsteemidega.

### **3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

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

### **3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik teostab detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Huvitatud isik tagab detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

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

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

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

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

### 3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3.** Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Elva Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeamet			
Keskkonnaamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
AS Emajõe Veevõrk			
Elektrilevi OÜ			
Telia Eesti AS			
OÜ Elva Soojus			
ARVAMUSE AVALDAJAD			