

Töö nr **24005129** | 07.04.2025

Elva linnas Kulbilohu 1 kinnisasja detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

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

Veiko Kärbla | keskkonnaspetsialist

Juhan Ruut | keskkonnaspetsialist

Sihtasutus Tartu Kiirabi | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Elva Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1. Planeeringuala kirjeldus	5
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus	6
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	7
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.2. Krundi hoonestusala.....	10
3.3. Krundi ehitusõigus.....	10
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	10
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	11
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	12
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	13
3.7.1.1. Veevarustus	13
3.7.1.2. Reoveekanaliseerimine.....	13
3.7.1.3. Sademevesi	13
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	14
3.7.3. Soojavarustus	14
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus	15
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	16
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	17
3.10.1. Sademevesi, põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	18
3.10.2. Jäätmed	18
3.10.3. Energiatõhusus.....	19
3.10.4. Radoon	19
3.10.5. Insulatsioon	20
3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet	20
3.10.7. Ohtliku ettevõtte ohualas paiknemine.....	22
3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused.....	23
3.12. Planeeringu elluviimine.....	23
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	23
3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	24

Joonised (digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Elva Vallavalitsuse 21.08.2024 korraldus nr 406 „Elva linnas Kulbilohu 1 kinnisasja detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kiirabibaasi ehitamine ja sellega kaasnevalt juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine. Kiirabibaasis on võimalus ka ambulatoorseks raviks.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „Elva valla üldplaneeringut“ (kehtestatud Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121;
- Geodeesia24 OÜ poolt 2024. a koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 9971-24). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringualalaks on kinnisasi Kulbilohu tn 1 (kt 17101:001:0083) pindalaga 7 868 m². Katastriüksuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%.

Ligi poolel kinnisasjast (põhjapoolisel alal) kasvab segapuistu (peamised puuliigid kask, mänd, kuusk, haab), lõunapoolne ala on hakanud võsastuma (kasvama on hakanud puuvõsud, kuid eeldada võib nende likvideerimist liinihoolduse aluse maa käigus). Lõunapoolsele osale jäävad ka elektri kõrgepinge õhuliini kaks masti.

Maapind on korrapäratult reljeefne. Maapinna kõrgusarvud jäävad vahemikku ca 44,20 m/abs (kinnisasja idanurgas liigniiskel alal) kuni ca 48,20 m/abs (kinnisasja idapiiri keskosas, kus on väike küngas).

Kinnisasjal paiknevad Elering AS 110kV õhuliinid L147 Elva-Rõngu (visang Elva AJ – mast M2) ja L148 Tartu-Elva (visang Elva AJ – mast M74), mille kaitsevöönd on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole. Lisaks läbib kinnisasja elektri keskpinge maakaabelliin, mille kaitsevöönd on 1 m liini telgjoonest mõlemale poole ja elektri madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m liini telgjoonest mõlemale poole.

Kulbilohu tn 1 kinnisasjal isiklike kasutusõiguseid seatud ei ole. Elering AS mastid ja 110kV õhuliinid L147 Elva-Rõngu ja L148 Tartu-Elva on teada oleva info põhjal algselt ehitatud nõukogude perioodil (Elering AS info põhjal 1968 aastal rekonstrueeriti 110kV liinideks, eelnev täpne ehitusaasta pole teada). Viimane L147 Elva-Rõngu masti nr 1 ja L148 Tartu-Elva masti nr 75 rekonstrueerimine toimus 2023 aastal. Elektrilevi OÜ-le kuuluv taristu on Elektrilevi OÜ andmebaaside järgi ehitatud: madalpinge õhuliin 1985 aastal (rekonstrueeritud 2008 aastal) ja 15 kV maakaabelliin AOSB-20.3x95 (paralleelsed Tartu maanteeaga) 1960 aastal.

Kulbilohu tn 1 katastriüksuse esmakinnitamine on toimunud 15.02.2018. AÕSRS § 15² lg 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist.

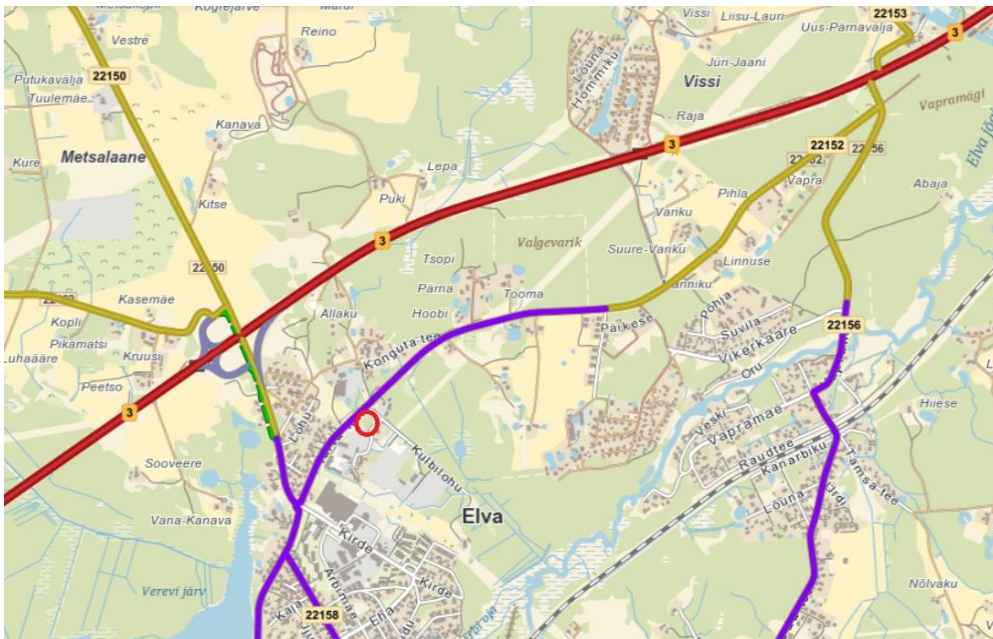
Olemasolevalt juurdepääs kinnisasjale puudub, kuigi ala piirneb kolmest küljest munitsipaalomandisse jäävate tänavamaadega (läänest Tartu maantee, põhjast Kulbilohu tänavaga ja idast Kulbilohu põik tänavaga).

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi; alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Elva linna põhjaosas Tartu maantee ääres Kulbilohu asumis. Tartu maantee on linna endine peasisesõit, mis tänaseks on omandanud pigem kohaliku tähtsuse Peedu ja Kulbilohu asumite ühendamiseks linnakeskusega. Tartu maantee on linna piires kõrvalmaantee nr 22152 Vapramäe-Elva-Kalme trassi osa. Lähedusse jääb ka põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga. Planeeringuala ümbruse teedevõrk on tihe ja tagab seega head ühendused erinevate suundadega (vt skeem 1), mis on operatiivteenuse pakkumiseks oluline.



Skeem 1. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakendusest. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga. Kollakad jooned markeerivad riigiteid (kõrvalmaanteid), lillad jooned on riigiteede (kõrvalmaanteede) trassikoridorid Elva linna piires; punane joon on riigitee (põhimaantee).

Planeeringuala mõjuala hoonestus on linna äärealale omaselt keskusest oluliselt hõredam. Planeeringualast teisele poole Kulbilohu põik tänavat jääb üksik elamukompleks (Kulbilohu põik 2), lõunasuunas asub tehnorajatiste kompleks (ELVA 110/15 OT2:(Elva) alajaam, Tartu mnt 29g), planeeringualast teisel pool Kulbilohu tänavat asub toomiskompleks (Tartu mnt 31a). Lähimad üksikelamute piirkonnad jäävad planeeringualast lääne ja edela ning põhja poole (enam kui 100 m kaugusele); kagu- ja lõunasuunda jäävad valdavalt tootmismaad (paljud neist hoonestamata).

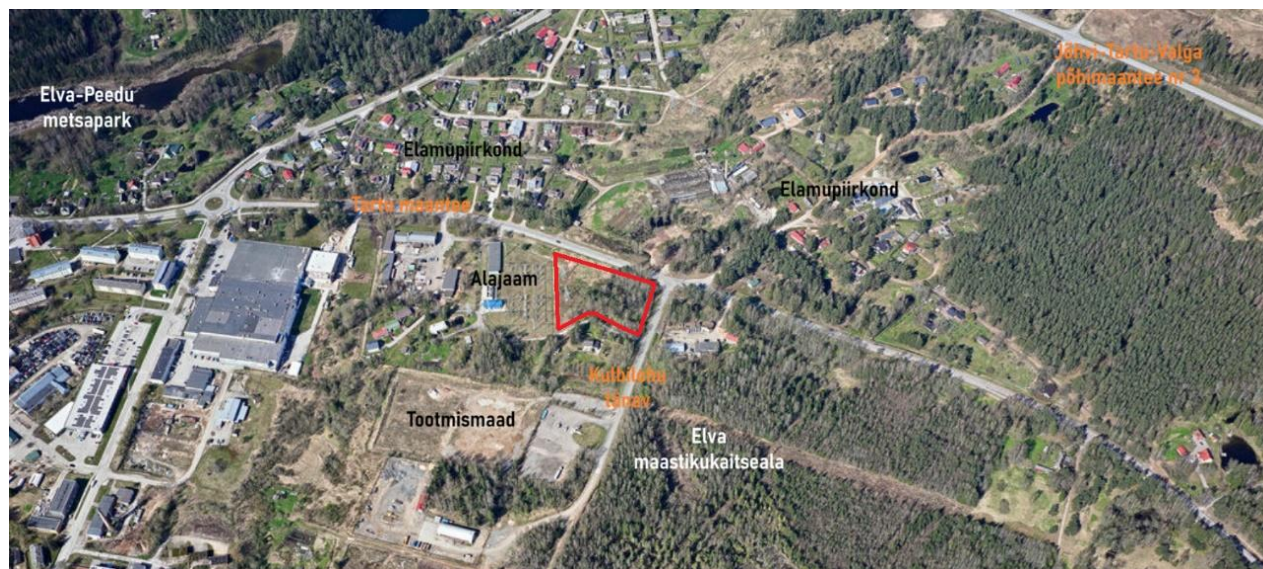
Planeeringuala läheduses ei esine maavarasid ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala. Lähedusse jäävad (ca kuni 500 m kaugusele linnulennult) kaks kaitseala ja üks kultuuriväärtusega objekt.

Lähim kaitseala – Elva maastikukaitseala - jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele idasuunda.

Kultuuriväärtustest on planeeringualale lähim ca 300 m kaugusele loodesuunda jääv arheoloogiamälestis Kalmistu (reg nr 12789, tegemist on ühega varasematest maahaudadega kalmistutest).

Planeeringuala jääb Alexela AS-i Elva automaattankla (C-kategooria) kui ohtliku ettevõtte 435 m ohualasse (vt täiendavalt ptk 3.10.7 ja joonis nr 1)

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav skeemil 2 ja vaadeldav ka joonisel nr 1.



Skeem 2. Vaade planeeringuala mõjualale. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga. Maa- ja Ruumiameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2024-04-28.

2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

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

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

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala ühiskondlike ehitiste maa-alale (vt skeem 3), mille all mõistetakse üldplaneeringus valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala. Kiirabibaasi rajamine (tervishoiuasutuse maa) on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega kooskõlas.



Skeem 3. Väljavõte „Elva valla üldplaneeringu“ Elva linna põhijoonisest. Planeeringuala on tähistatud musta kontuuriga.

Üldplaneeringuga on määratud juhtotstarbe seos hoonete kasutamise otstarvetega ning üldised ehitus- ja kasutustingimused.

Ühiskondliku hoone maa-alal tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Mürakategooria - II;
- Haljastuse minimaalne protsent – 15%;
- Kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind) – 10%;
- Suurim lubatud ehitisealune pind – 40%;
- Suurim lubatud hoone kõrgus – määratakse kaalutusotsusena vastavalt asukohas väljakujunenud keskkonnale, sh hoonestuslaadile;
- Piirete rajamine – üldjuhul mitte (lubatud vaid juhul, kui see on ohutuse tagamiseks vältimatu);
- Hoone värvilahendused – asjakohasel juhul annab vallaarhitekt üldised soovitud lähtudes hoone ajastu ja stiiliga sobivast värvilahendusest.

Üldplaneeringus toodud üldistest ehitus- ja kasutustingimustest on antud töös asjakohane arvestada järgmiseid:

- hoonete paiknemisele tingimuste seadmisel lähtutakse olemasolevate hoonete paiknemisest hoonestatava maaüksuse kontaktvööndis;
- parkimine lahendatakse maaüksuse siseselt vastavalt kehtivale parkimismäärusele ja piirkonna liikuvuse omapärale;
- hoonete välismõjuga tehnilised seadmed, näiteks õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolsel küljel vaadeldavad, ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, korstnast või ventilatsioonitorust heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne) ning need peavad olema varjestatud;
- hoonete visuaalse mõjuga tehnilised seadmed, näiteks satelliitantennid, päikesepaneelid (sh maapinnale paigaldatavad) jms tehnilised seadmed, peavad asuma põhihoonest tagapool, hoonestatud maaüksuse sügavuses;
- sademeveekäitlus lahendatakse maaüksuse siseselt või juhitakse eesvoolu. Eesvoolu või selleni viiva veejuhtme aluse maa kasutamiseks peab olema maaüksuse igakordsel omanikul õiguslik alus (piiratud asjaõigus). Sademevee ärajuhtimisega seonduvalt tagatakse sobiv kõvakattega ala ja haljasala tasakaal maaüksusel;
- tänavapoolsel küljel on lubatud suurim piirde kõrgus 1,5 meetrit, piire peab olema avaustega või läbipaistev ning sobituma kokku naabruses olevate piiretega, sh ka kõrguslikult;
- tiheasustusaladel tuleb piirde/heki olemasolul ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS Linnatänavad) tagada ohutu nähtavus valides vastav kõrgus või piisav läbipaistvus;
- Elva valla kirde ja keskosas on kõrge radoonisisaldus ($>50 \text{ kBq/m}^3$). Potentsiaalse radooniohtlikkuse tõttu on hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vajalik hoonete radoonikaitse meetmete rakendamine, et vähendada radoonisisaldus majade siseõhus miinimumini.

Planeeritud maakasutus on kooskõlas üldplaneeringus määratud juhtotstarbega ja planeeringulahendus arvestab üldplaneeringu tingimustega.

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

Kiirabi on ambulatoorne tervishoiuteenus eluohtliku haigestumise, vigastuse või mürgistuse esmaseks diagnoosimiseks ja raviks ning vajaduse korral abivajaja transpordiks haiglasse¹. Kiirabi on

¹ Tervishoiuteenuste korraldamise seadus § 16 lg 1

ööpäevaringselt valmis osutama meditsiiniabi olukorras, kus abivajaja vajab seda vältimatult või kiirelt. Kiirabi osutavad kolmeliikmelised kiirabibrigaadid, mis jagunevad reanimobiili-, arsti- ja õebrigaadiks². Terviseamet kinnitab kiirabibrigaadide teeninduspiirkondade arvu ja paiknemise ning kiirabibrigaadide jaotuse teeninduspiirkondade kaupa³. Dokumendi „Kiirabibrigaadi pidaja, brigaadide paiknemine, brigaadide arv ja liik ning teeninduspiirkond“ alusel on SA Tartu Kiirabil ette nähtud brigaadi asukoht Elva linnas⁴.

Sihtasutus Tartu Kiirabi rendib Elva linnas kiirabibaasi jaoks ruume Elva haiglalt (Supelranna tn 19 // 21 // 23). Haigla territooriumil selleks lisaruum puudub, mistõttu pöördus⁵ Sihtasutus Tartu Kiirabi Maa-ameti⁶ poole sooviga alustada läbirääkimisi riigi omandis oleva Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas asuva Kulbilohu tn 1 kinnisasja (katastritunnus 17101:001:0083, pindala 7868 m², sihtotstarbeta maa) võõrandamiseks. Riigivaraseaduse (RVS) § 33 lõike 1 punkti 3 alusel võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada, kui vara on vajalik mittetulundusühingule või sihtasutusele tema põhikirjas sätestatud pääste-, haridus-, teadus-, kultuuri-, keele- või noorsootööga seotud ülesande täitmiseks või tervishoiu- või sotsiaalteenuse osutamiseks või muul avalikul eesmärgil. Keskkonnaministeerium vastas 13.04.2022 kirjas nr 13-2/22/1506-2, et taotlus Kulbilohu tn 1 kinnisasja võõrandamiseks sihtasutusele tema põhikirjast tulenevate ülesannete täitmiseks on põhjendatud. Võõrandamise menetlusega jätkamise eelduseks on detailplaneeringu, mille eesmärgiks on kiirabibaasi ehitamine, kehtestamine.

Planeeringuala on strateegiliselt hea asukohaga kiirabi väljakutsetele väljasõiduks, kuna asub linna endise peasisesõidu - Tartu maantee – ääres. Planeeringuala ümbruse teedevõrk on tihe, sh jääb lähedusse põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga, mis läbi on tagatud head ühendused erinevate suundadega. Head ja kiired ühendused linna ja maakonna erinevate piirkondadega on operatiivse teenuse pakkumiseks olulised.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud allpool toodud põhjendustest ja kaalutlustest:

- Arvestatud on kinnisasjale jäävaid ja seda läbivaid tehnovõrke nende kaitsevööndite ulatuses, st kiirabibaasile vajalik hoonestusala on kavandatud väljaspoole nimetatud kaitsevööndeid.
- Kuna mõjualas asuvad hooned ei moodusta ühtset ehitusjoont ning nende paiknemine on hõre ja vabakujuline, on kiirabibaasi hoonestuse paigutamisel lähtutud eelkõige kiirabi tööks vajalikust lahendusest, st kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Arvestatud on kagusuunda jääva Kulbilohu põik 2 elamuga ja Tartu maanteega kui peatänavaga, mistõttu on kiirabibaasi hoonestus ette nähtud Tartu maantee poolsele küljele.
- Juurdepääsude kavandamisel on samuti lähtutud Kulbilohu põik 2 elamust ja Tartu maanteest. Juurdepääs alale on kavandatud Kulbilohu tänavalt, et vältida liikluse suunamist Kulbilohu põik kui vaikselt kodutänavale ja Tartu maanteele kui tihedama liiklusega tänavale.
- Kiirabibaasi hoone arhitektuurse lahenduse nõuded on määratud arvestades nii hoone funktsiooni kui ka piirkonda sobivust.

² Tervise- ja tööministri 18.12.2018 määrus nr 65 „Kiirabibrigaadi koosseisu ja varustuse nõuded ning tööjuhend“ § 3 lg 1

³ Tervishoiuteenuste korraldamise seadus § 17¹ lg 1 p 2

⁴ https://www.tervisekassa.ee/sites/default/files/Kiirabi/brigaadipidaja_brigaad_teggevuskoht.pdf

⁵ 21.03.2022 kirjaga nr 1-4.2/32

⁶ 2022 Maa-amet, planeeringu koostamise ajal Maa- ja Ruumiamet

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel ja detailplaneeringu lahendusega Kulbilohu tn 1 kinnisasja piire ei muudeta. Säilib katastrisse kantud pindala 7 868 m².

3.2. Krundi hoonestusala

Krundi hoonestusala on määratud piirnevate Kulbilohu ja Kulbilohu põik tänavate poolt 4 m kaugusele krundi piirist, Tartu maantee ja krundi lõunapoosel küljel on arvestatud elektri õhuliinide ja maakaabelliini kaitsevöönditega (hoonestusala on määratud väljaspoole kaitsevööndeid).

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonete ja ka rajatiste asetust ning kuju.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse ette kiirabibaasi ehitus (üks peahoone ja kuni kaks abihoonet).

Ehitusõiguses toodud hoonestusele lisaks ei ole lubatud ehitusloakohustusega väikehoonete (kõrgus kuni 5 m ja ehitisealune pind kuni 20 m²) ehitamine. Lubatud on rajatiste (nt jäätmemaja, hoonest eraldi asetsevate jalgrataste varjualused jmt, arvu ei määrata) püstitamine. Rajatiste kavandamisel peavad need moodustama arhitektuurse ja ruumilise terviku (võimalikud asukohad mõelda läbi hoone projekti käigus).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalikud rajatised tuleb projekteerida hoonestusala piirides.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Kiirabibaasi juurdepääs nii jalakäijatele kui autotranspordiga, sh kiirabi väljasõidud, on planeeritud Kulbilohu tänavalt.

Parkimine tuleb projekteerida krundi siseselt. Parkimiskohtade arv töötajatele on ca 8 ja kiirabiautodele ca 15 (kokku nii garaažis kui varjualuste all). Täpne arv määratakse projektis vastavalt teenuse pakkumise vajadusele.

Parkimis- ja manööverdusala mõõtude projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Soovitav on töötajatele näha ette ka jalgrataste parkimiskohad.

Elektriautode laadimistaristu kavandamine tuleb ette näha vastavalt ehitusseadustikule ja vastavalt vajadusele.

Parkimisala kavandamisel arvestada, et kui sõidukite parkimine on hoonestuse välisseinale lähemal kui 4 m, tuleb vajadusel rakendada meetmeid, mis on ette nähtud asjakohases õigusaktis või normis⁷.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada soovitatavalt eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada soovitatavalt murukivi või sillutiskiviga vm sademevee käitlemist võimaldava lahendusega. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul

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

määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Võimalikud asfaltkattega teed või teeosad peavad olema minimaalses vajalikus ulatuses (kuumasaarte tekkimise oht, sademevee hulga suurenemine).

Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada ka keskkonnasäästliku lume ja sademevee käitlemise vajadusega nähes ette liiva- ja õlipüüduritega varustatud alad.

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

Juhtimaks autojuhtide tähelepanu võimalikule kiirabiauto väljasõidule, tuleb tähistada kiirabibaasist väljasõidu asukoht mõlemal suunal vastava liiklusteabega ja vajadusel markeerida piisav maa-ala Kulbilohu tänava sõiduteel teekattemärgisega.

Juurdepääsude ja parkimise lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on projekteerimise käigus lubatud täpsustada.

3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kiirabibaasi hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, esinduslik ning sobima piirkonna hoonestuslaadi ja materjalikasutusega. Võimalike rajatiste arhitektuur peab olema kooskõlas hoonete arhitektuuriga.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta juba rajatud hooneid mõjualas.

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

Hoonete visuaalse mõjuga tehnilised seadmed, näiteks satelliitantennid, päikesepaneelid jms tehnilised seadmed peavad asuma põhihoonest tagapool krundi sügavuses.

Hoonete ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Põhilised arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks maapealset ja kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhimahul viil-, kelp-, ühepoolse kaldega katus;
- Katusekalded: põhimahul 0-30 kraadi;
- Katuseharja suund: orienteerida piirnevate tänavate suhtes kas risti või paralleelselt;
- Katusekattematerjalid: katusetübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, näiteks klaas, puit, tellis, kivi, plekk, betoon, krohv (ka kombineeritult); eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ning kergesti hooldatavaid ehitusmaterjale;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, aga hoonestus kavandada piirneva tänava Tartu maantee poolsele alale ja orienteerida Tartu maantee või Kulbilohu tänava äärde; peahoone fassaad peab olema suunatud kas Tartu maantee või Kulbilohu tänava poole;

- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades vajadusega pääseda hoonesse otse tänava tasapinnalt (ratastoolis liikujad, lapsevankriga jmt). Eeldatavad kõrgused on kiirabihoone 0,00 = abs +47,00 ja abihoone 0,00 = abs +46,80.

3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringuala hoonestataval alal kasvab puistu ja maapind on samas asukohas korrapäratult reljeefne (maapinna kõrguste vahe ca 4 m). Kuna hoonestamiseks tuleb maapind tasandada, ei ole puistu säilimine võimalik.

Arvestades kliimamuutustega - temperatuuri tõus, kuumalainete esinemise ja intensiivsuse suurenemine ning muutused sademete režiimis (talveperioodil suurem tõenäosus tugevatele sadudele (pigem vihma kui lumena), valing- ja paduvihmade esinemise sageduse tõus) - tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada (sh istutada uushaljastusena puud), et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee osaliseks hajutamiseks. Kuna krundi pindalast moodustab ligi pool elektri õhuliinialust maad (liinid ja nende kaitsevööndid), mille all on kõrgema kui 3 m kasvukõrgusega puud keelatud, näeb planeeringulahendus kõrghaljastuse minimaalseks osakaaluks üldplaneeringus nõutud 10% asemel ette 5% krundi pindalast. Haljastuse minimaalne osakaal peab seetõttu olema 40% krundi pindalast (üldplaneeringus nõutud 15% asemel).

Kiirabibaasi hoone ümbrus kujundada kvaliteetseks väliruumiks koos haljastuse (roheala(de)ga) ja vajalike elementidega (nt välisvalgustus, istepingid, prügikastid jmt).

Haljasaladel on soovitatav näha ette mitmerindeline taimkate (püsikud, põõsad, puud), kavandades sh tormikindlaid okas- ja lehtpuuliike.

Turvalisuse kaalutlustel on krundi piirile piirdeaia rajamine lubatud, sh vajadusel tõkkepuude kasutamine, kuid arhitektuurse asendiplaani koostamisel eelistada lahendusi, kus piirdeaia kasutus on minimaalne (nt moodustab suletud turvalise õueala hoonete paigutus, vajadusel hoonete vahel piirdeaed). Piirdeaia kõrgus tänavapoolsel küljel on lubatud kuni 1,5 m, piire peab olema avaustega või läbipaistev.

Ristmikul tuleb piirdeaia rajamise vajadusel ja haljastuse kavandamisel tagada nähtavuskolmnurgas (EVS Linnatänavad) ohutu nähtavus (valida vastav kõrgus või piisav läbipaistvus).

Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusalaadega. Lumeladustusalaade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud parklahendusest ja selgub projekteerimise käigus.

Planeeringuala hoonestataval alal on vajalik maapinda oluliselt muuta. Maapinna kõrgus määratakse projekteerimisel koos teede, platside ja tehnovõrkude lahendusega. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele (vajadusel näha ette kraavid/nõvad).

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3 võrguettevõtete ja vallavalitsuse poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumis-/ühenduspunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega.

Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonetesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendus on antud vastavalt AS-i Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-25-00146 (väljastatud 13.01.2025, tingimused kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest). Sademevee lahendus on antud vastavalt Elva Vallavalitsuse 11.12.2024 e-kirjaga saadetud tingimustele.

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

Teede ja haljasalade planeerimisel tuleb jälgida, et planeeritavad ning olemasolevad vee- ja kanaliseerimise rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

Planeeritud ning olemasolevatele vee- ja kanaliseerimise rajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud.

Tartu maantee ja Kulbilohu tänava ristmikul asuvale ühiskanaliseerimise reoveepumplale peab olema tagatud juurdepääs paakautoga 28T (teljekoormus 11,5T).

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

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

Kinnisasja siseste vee- ja kanaliseerimise torustike projekteerimisel tuleb lähtuda AS-i Emajõe Veevõrk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf.

3.7.1.1. Veevarustus

Ühisvee torustik on välja ehitatud Tartu maantee, Kulbilohu tänava ja Kulbilohu põik maa-alal. Kulbilohu tn 1 kinnisasjale planeeritud hoone(te) veega varustamine on võimalik olemasolevast Tartu maantee või Kulbilohu tänava torustikust (ühenduskoht torustiku lõigu sobivas asukohas) uue veetoru rajamisega.

Kulbilohu tn 1 kinnisasja veevarustuse liitumispunkt on toru ja kinnisasja piiri ristumiskoht. Maakraan projekteerida kinnisasja piirist kuni üks meeter väljaspoole kinnisasja piiri.

3.7.1.2. Reoveekanaliseerimine

Ühiskanaliseerimise torustik on välja ehitatud Tartu maantee, Kulbilohu tänava ja Kulbilohu põik maa-alal. Kulbilohu tn 1 kinnisasjale planeeritud hoone(te) reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanaliseerimise torustik alates planeeritavatest hoonetest kuni AS-i Emajõe Veevõrk isevoole ühiskanaliseerimise torustikuni (ühenduskoht Tartu maantee ja Kulbilohu tänava ristis).

Kulbilohu tn 1 kinnisasja reoveekanaliseerimise liitumispunkt asub toru ja kinnisasja piiri ristumiskohas.

3.7.1.3. Sademevesi

Kulbilohu tn 1 kinnisasja põhjaosas asub sademeveekraav, mis on truubi abil ühendatud planeeringualast teisele poole Tartu maanteed jääva kraaviga. Planeeringulahendusega on kavandatud sademeveekraav alates olemasolevast kraavist (Tartu maantee truubist) kuni Kulbilohu põik 2a (17101:001:0084) ja Kulbilohu tänava ristumise juures oleva olemasoleva truubini.

Planeeringuala siseselt on platsidelt ja hoonetelt tulev sademevesi ette nähtud kokku koguda (teedelt, platsidelt restkaevudega) ning suunata planeeritud teeäärsele sademeveekraavi.

Kulbilohu tn 1 kinnisasjale (planeeringuala kaguosas) jääb ka osa Kulbilohu põik kraavitusest, mis tuleb säilitada või vajadusel rekonstrueerida ja vertikaalplaneerimise käigus tagada vajalikud kalded. Sademevett on võimalik juhtida ka nimetatud kraavi, misjuhul tuleb kraav korrastada.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama kehtivatele õigusaktidele ja standarditele. Projektis tuleb vajadusel ette näha eesvoolu (kraavi) juhitava vee puhastamine läbi eelpuhastite (nt liiva- ja õlipüüdis vmt).

3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 486970 (väljastatud 20.12.2024, kehtivad kuni 20.12.2026).

Kiirabibaasi elektrivarustuse toiteliin on ette nähtud Aiandi 15/0,4 kV alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Kiirabibaasi elektrivarustuseks on Kulbilohu tänava teepoolsele krundi piirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Joonisel nr 3 näidatud liitumiskilbi asukohta võib projekteerimisel muuta, kuid arvestama peab, et see oleks alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni (hoone, rajatis vm, mida soovitakse elektriga varustada) tuleb ette näha maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, sh ka alajaamast planeeringualani kulgevale kaablitrassile.

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

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi. Öisel ajal valgustuse kasutamisel (nt hoone fassaadil, parklas kasutatav valgustus) reguleerida see minimaalsele võimsusele. Kuna teisel pool Kulbilohu põik tänavat asub üksikelamu, vältida valgusreostust. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala ei jää Elva Linnavolikogu 17.12.2012 määruse nr 43 "Kaugküttepiirkonna määramine" kohaselt kaugküttepiirkonda. Planeeringuala hoone(te) kütmine tuleb seetõttu lahendada lokaalselt.

Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütelahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid.

Soojusvarustuse lahendamisel soojuspumpade baasil peab arvestama, et hoonetele paigaldatavad soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda maaüksuse tänavapoolses hoone osas. Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab

soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse lahendamisel on aluseks Riigi Infosüsteemi Ameti (RIA) tehnilised tingimused (edastatud e-kirjaga 16.12.2024), Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39382907 (väljastatud 06.01.2025, kehtivad kuni 05.01.2026) ja Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk tehnilised tingimused TLVT25003 (väljastatud 13.02.2025, kehtivad kuni 13.02.2026).

RIA tingimuste kohaselt on telekommunikatsioonivarustuse lahendamiseks kaks sidekaevu.

- 1) Tartu mnt ja Kulbilohu tänava ristmikul Eesti Andmesidevõrk MTÜ sidekaev 009K4-1 (ES009K04-1). Kaevuga liitumine projekteerida 4x14/10 + Cu multitoru ja 24 kiulise kaabliga.
- 2) Tartu mnt poolisel küljel Telia sidekaev 206, kuhu projekteerida 1 x 100mm PVC sidekanalisatsioon.

Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk tehniliste tingimuste kohaselt on liitumispunktiks planeeritav ASV sidekaev ES009K04-2. Paigaldada ASV trassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Ligikaudne asukoht X/Y: 642074.8030, 6457837.2850. Sidekaevu tähis ES009K04-2 (vt joonis nr 1).

Sidekaevust ES009K04-2 rajada multitoru Kulbilohu tn 1 kinnisasja võrgusõlmeni. Kulbilohu tn 1 kinnisasja võrgusõlmest puhuda vähemalt 96f kaabel nr 3 torus (roheline) läbi planeeritava sidekaevu ES009K04-2, sidekaevu ES009K04-1. Lõigu tähis ES009L01-3. Sidekaevust ES009K04-1 jätta kaablivaru 15 m ja sidekaevust ES009K04-2 30 m. Sidekaevust ES009K04-2 paigaldada uuele kaablile eraldiseisev harumuhv (STC HTM-LT4-96), kaablid tuua muhvi sisse ning valmistada ette nõuetekohaselt. Keevitused teostab ASV lepinguline hoolduspartner vastavalt kiuskeemile, mis väljastatakse sideoperaatori klienditellimuse KLT alusel. Muhvi tähis on ES009M03-2. Enne kaabli ühendamist jätkumuhvi ES009M03-2, tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk (ASV-lt) klienditellimus KLT. Sidekaevust ning mikrotorudes olevad kaablid ja planeeritav jätkumuhv jäävad ASV omandisse. Piiritluspunktiks on sidekaevu ES009K04-2 kaevusein.

ASV sidevõrguga seonduv sidetrassi teostusjoonis ning fotod edastada ASV-le koos KLT tööga digitaalselt haldus@eestiandmeside.ee.

Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- Projekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk (ASV) töötavate ühenduste toimimise.
- Projektis näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused.
- Liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad ehitustööde Tellija kulul.
- ASV sidetrassi ehitamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja ASV poolt väljastatud tööloa alusel.
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.
- Tööd teostada ASV volitatud esindaja, Kaneti OÜ järelevalve töötaja juuresolekul.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt haldus@eestiandmeside.ee.

- Tööde teostamine ASV sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Kaneti OÜ järelvalvajaga. Hiljemalt 3 tööpäeva enne kaevetööde alustamist eelnimetatud kaitsevööndis tuleb vormistada kirjalik tegutsemisluba. ASV liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks saata e-kiri haldus@eestiandmeside.ee vastavalt tööde teostaja, tellija, omanikujärelevalve, tööde iseloomu, asukoha, teostamise aja ja vastutava isiku kontaktandmetega.

Telia Eesti AS-i kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100 mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) põhitrass alates sidekaevust 206. Telia sidevõrgu lõpp-punkt on sidekaev 209 (vt joonis nr 1).

Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50 mm/100 mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) projekteeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ja jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 209, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Eelnevalt vajalik keevitada ühes jätkus.

Hoone sisevõrk ehitada CAT6 kaabliga.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

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

3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusunõuetega.

Vastavalt tuleohutusunõuetele⁸ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeringuala piirneb kolmest küljest avalikus kasutuses olevaga teega ja lõuna poolt elektri õhuliinidega, lähim olemasolev hoone jääb ligikaudu 35 m kaugusele planeeritud hoonestusalast.

Planeeringualale kavandatud hoonestus liigitub tuleohutuse järgi V kasutusviisi (kiirabijaam) alla⁹. Planeeritud kiirabibaasi tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusunõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10¹⁰ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast

⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded

⁹ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded

¹⁰ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähimad olemasolevad nõutud kaugusele jäävad hüdrandid asuvad Tartu maantee ääres (vt joonis nr 1 ja joonis nr 3). Ühisveevärgi torustikust on võimalik saada tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul. Juhul, kui projekteerimisel selgub suurem veevajadus, tuleb see kavandada mahutiga või muul nõuetekohasel viisil.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavatelt Tartu maantee, Kulbilohu ja Kulbilohu põik.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutuspõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutuspõuetele tõendada analüütiliselt¹¹.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Sotsiaalse kontrolli tagamine läbi hoone ja väliruumi esinduslikkuse, st hoone on igast küljest vaadeldav/jälgitav, hoone ümbrus on kvaliteetne väliruum;
- Kavandatud on hea nähtavus (territooriumi valgustus).

Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Vajadusel paigaldada videovalve;
- Kasutada esindusliku arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Vältida pimedaid nurki ja n-ö kangialuseid;
- Eristada selgelt avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist mitte ette nähtud piirkondadesse (nt majandusalale);
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

¹¹ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutuspõuete

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹². Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

3.10.1. Sademevesi, põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine¹³. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevesi on valdavalt ette nähtud koguda kokku ja suunata planeeritud sademeveekraavi, vältides sademevee reostumist¹⁴. Osaliselt on võimalik sademevesi immutada ka haljasaladel, sh väljaspoole kiirabibaasi ala (elektri õhuliinide alusel maal). Sademevesi tuleb vajadusel enne kraavi juhtimist suunata läbi eelpuhasti (nt liiva- ja õlipüünis).

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

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhjavee pinnavee seisundit.

3.10.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Elva valla jäätmehoolduseeskirjale“. Tagatud peab olema liigiti kogumise võimalused vastavalt kehtivatele õigusaktidele¹⁵. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt „Elva valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajadusel korral eraldi jäätmemajas) või kasutada süvamahuteid.

Jäätmeseaduses defineeritakse jäätmete mõiste ning ka omadused, mille põhjal liigitatakse jäätmed ohtlikeks jäätmeteks, sh defineeritakse ka omadused, mille alusel klassifitseeritakse ohtlikud jäätmed. Lisaks on välja toodud jäätmehoolduse korralduse põhinõuded (k.a ohtlike jäätmete hooldus) ning jäätmevaldajate ning eri osapoolte kohustused. „Elva valla jäätmehoolduseeskiri“ sätestab tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutaja jäätmete käitlemise korra. Jäätmeid on lubatud üle anda vaid selleks vastavat keskkonnakaitseluba omavale isikule. Tervishoiu- ja veterinaarasutustes tekkivate ohtlike jäätmete käitlemist reguleerib jäätmeseaduse 5. peatükk (§ 38-40).

Keskkonnaministri 14.12.2015 määruse nr 70 „Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu“ alusel liigitatakse jäätmeid ohtlikeks ja tavajäätmeteks ning igale jäätmeliigile on antud vastav kood lähtuvalt nende tekkevaldkonnast. Jäätmed, sh teatud meditsiinijäätmed, mis on ohtlikud (määruses on need tähistatud „*“) tuleb koguda, pakendada ja pakendid märgistada lähtuvalt

¹² Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmise

¹³ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030
https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

¹⁴ Veeseadus

¹⁵ Planeeringu koostamise ajal Keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“

keskkonnaministri 29.04.2004 määruse nr 39 „Ohtlike jäätmete ja nende pakendite märgistamise kord“ kohaselt.

Kui ettevõtte lisaks jäätmete tekitamisele ka käitleb neid ohtlikke jäätmeid (sh teatud meditsiinijäätmeid, nt töötleb neid ümber, segab kokku, purustab vm), siis peab selle käitluse eest vastutav isik vastama keskkonnaministri 18.03.2020 määruse nr 16 „Ohtlike jäätmete käitluse, prügila või jäätmeoidla käitamise eest vastutava isiku koolitus- ja pädevusnõuded“ toodud nõuetele (nõuded vastava koolitustunnistuse omamise kohta, lisaks hariduslik ja töökogemuse miinimumnõue) ning käitleja peab omama vastavat keskkonnakaitseluba jäätmeseaduse § 73 kohaselt.

3.10.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁶“. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

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

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

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁶ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 100-150 kBq/m³ (kõrge või väga kõrge radoonirisk). Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisas 1 nimetatakse Elva valda kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks.

Selliste ruumide rajamisel, kus inimesed töötavad ja viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS-s 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

¹⁶ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

3.10.5. Insolatsioon

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

Projekteerimisel tuleb tagada normatiivne insolatsioon päevas. Vajadusel rakendada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päeavalgus hoonetes“ ja asjakohase juhendi¹⁷ põhimõtteid.

3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Planeeringu realiseerimisel peavad müratasemed vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemetele. Tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel tuleb hoonete välispiiretele mõjuva mürakoormuse hindamisel aluseks võtta piirväärtuse nõuded. Tervishoiuasutuse näol on tegemist II kategooria müratundliku alaga, mille puhul on lubatud liiklusemüra tase 60 dB päeval ja 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Planeeringu realiseerimisega suureneb piirkonna liikluskooormus minimaalselt ning eeldada võib, et ümbruskonna müratase oluliselt ei muutu. Elva linna liikluskooormused on antud piirkonnas piisavalt tagasihoidlikud ja linnakeskkonna müra normtasemete ületamist ei ole ette näha. Suurima liikluskooormusega on planeeringualast loodesse jääv Tartu maantee (tee nr 22152 Vapramäe-Elva-Kalme), mille liikluskooormus Elva linnast väljuvas lõigus (ca 1,2 km kaugusel planeeringualast idasuunas) on Transpordiameti 2024. a avalike liiklusandmete põhjal 960 a/ööp (sh raskeliikluse osakaal alla 1%). Planeeringuala piirkonnas võib liikluskooormus olla ka pisut suurem.

Liiklusemüra olukorra hindamiseks teostatud kontrollarvutustes võeti liikluskooormuseks suurem väärtus ehk 2000 a/ööp (raskeliikluse osakaaluks võeti 2%), mis on tõenäoliselt ülehinnatud liikluskooormus, lubatud sõidukiirus on 50 km/h.

Arvutuslikult¹⁸ võib kavandatava hoonestusala piirini (ca 20 m kaugusel tee servast, indikatiivsed hoonete asukohad jäävad teest veel kaugemale) ulatuda müra hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 56 dB päeval (L_d) ning 47 dB öösel (L_n). Liiklusemüra tase hoonestusaladel ja hoonete teepoolsel küljel vastab II kategooria alade liiklusemüra piirväärtuse nõuetele.

Liiklusest põhjustatud müra normtasemed (ekvivalentne müratase) hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud vastavas müraregulatsioonis¹⁹, lubatud ekvivalentmüra tasemed on järgmised:

- palatites ja operatsioonisaalides päeval 35 dB, öösel 30 dB;
- arstikabinettides ja uuringuruumides päeval 40 dB.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded“. Kaitse müra eest (või samaväärset uuemat standardit). Standardi kohased välispiirde ühisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) nõuded erinevate ruumitüüpide kaupa lähtudes

¹⁷ https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

¹⁸ Liiklusemüra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.1, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

¹⁹ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid

eelduslikust linnakeskkonna mürafoonist (antud piirkonna puhul eelduslikult vahemikus 56-60 dB) on järgmised:

- haiglapalatite ja samaväärsete ruumide kavandamisel on soovitatav rakendada välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) nõuet minimaalselt 35 dB (soovitatavalt 40 dB);
- arstikabinettide kavandamisel on soovitatav rakendada välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) nõuet minimaalselt 30 dB (soovitatavalt 35 dB);
- kui aken moodustab rohkem kui 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Lühiajaliselt võib piirkonnas häiriv müra kaasneda ka kiirabiautode helisignalisatsiooni kasutamisega, kuid tavajuhtudel püütakse hoiatussignaalide kasutamist võimalusel vältida. Tiheda liiklussituatsiooni või kiiret liikumist tõkestavate sõidukite esinemisel on signaalheli kasutamine siiski vältimatu. Mürahäiringu aspektist kõige kriitilisemal ehk öisel ajal on liiklussituatsioon reeglina rahulikum ja häirivaid signaalhelisid ei ole sageli tarvis kasutada.

Kiirabibaasi teenindamisega ja parkla kasutamisega seotud tegevused ei ole müraaspektist vaadatuna kriitilised. Kavandatud parklakohtade (nt töötajatele vähem kui 10 kohta) kasutamine ei too kaasa märkimisväärt mürataseme tõusu.

Naaberaladel mürahäiringute vältimist ja vähendamist silmas pidades tuleb planeeringu realiseerimisel arvestada järgmiste tingimustega:

- hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluhoonetest võimalikult kaugele või varjestada (nt lokaalse müratõkkekraani või mürasummutuskastiga);
- võimalusel minimeerida või vältida alarmsõidukite hoiatussignaalide kasutamist (eelkõige öisel ajal).

Nii seadmetest kui ka liiklusest tingitud (pinnase-) vibratsiooni hindamisel lähtutakse kehtivas sellekohases määru²⁰ kehtestatud nõuetest, mille kohaselt ei tohi üldvibratsiooni korrigeeritud kiirenduse tase projekteeritavate hoonete siseruumides ööpäevaringselt ületada väärtust $0,00631 \text{ m/s}^2$ (76 dB).

Liiklusest tingitud vibratsioon jääb kavandatud hoonestuse alal eeldatavalt lubatud normide piiresse, kuna tänavad on suhteliselt väikese liikluskooormusega, sh on raskeliikluse osakaal madal.

Kavandatud hoonestuse puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Tähelepanu tuleb pöörata hoone kandekonstruktsioonidesse vibratsiooni leviku takistamisele. Üldisem vibratsiooni leviku piiramise soovitus on massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi hoonetele. Halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede läheduses võib raskeveokite möödasõidu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui tekkivad vibratsioonitasemed on madalamad kui vastav piirväärtus.

Planeeritud tegevusega suureneb piirnevatel tänavatel liikluskooormus minimaalselt, mis ei too kaasa ka heitmete märkimisväärt suurenemist. Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tänava vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirdub tänava-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskooormusega

²⁰ Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*

tänavate ääres küündib õhukvaliteedi piirväärtuse²¹ ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale.

Välisõhu kvaliteet on aktuaalne eelkõige suurte linnade tihedama liiklusega ristmikel, kus mitmest suunast läheneb ristmikule mitu tuhat sõidukit tunnis. Samuti suurendavad õhusaastet liiklusseisakud ja ka sel juhul esinevad norme ületavad saasteainete kontsentratsioonid üldjuhul ainult vahetult tänavapinna kohal ja tänava läheduses. Antud juhul on olemasolevad ja ka lisanduvad liikluskoormused piisavalt madalad, millega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist (ega ka piirväärtuste lähedast saastetaset).

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

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.10.7. Ohtliku ettevõtte ohualas paiknemine

Planeeringuala jääb piirkonnas tegutseva kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ettevõtte (Alexela AS Elva automaattankla, Kulbilohu tn 3) ohtlikusse alasse (435 m). Planeeringuala jääb ohtlikust ettevõttest ca 160 m kaugusele. Alexela AS-i tanklas käideldakse diiselmootorit, propaan-butaani ehk LPG-d, bensiini. Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.

Majandus- ja taristuministri 01.03.2016 määruse nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele” lisas toodud kriteeriume ülerõhu alade arvutamiseks arvestades, tekitaks Ro=435 m 7,676 t TNT energiasisaldusele vastavat kemikaali, Re ala asub 142 m kaugusel LPG mahutist ja Rv ala 189 m kaugusel.

Tanklate puhul võib eeldada, et 435 m ulatusega ohuala on seotud kütuseveokiga - kui 36 m³ tsisterniga kütuseveok peaks jääma tanklas toimuvasse põlengusse ja tulemusena tekib BLEVE.

2024. aasta lõpus andsid TTJA ja Päästeamet täiendavad meetodilised juhised kemikaaliseaduse kohase riskianalüüsi tegemiseks²², milles tuuakse välja, et transpordivahendiga toimuvaid sündmusi arvestatakse ohualade leidmisel siis, kui veovahend koos selles oleva ohtliku kemikaaliga on ettevõtte territooriumil üle 24 tunni.

ALOHA arvutused 7,676 t LPG mahutiga näitavad, et BLEVE korral tekkiva lühiajalise põlengu soojuskiirguse ohualad 100% mahuti sisu kaasamisel tekib Re ala 105 m, Rv ala 128 m ja Ro ala 232 m

²¹ Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“

²² <https://www.rescue.ee/files/Materjalid/2024.12-27digi-juhised-kemikaaliseadusest-tuleneva-riskianalüüsi-kohta.pdf?0a0ad6dc67>

kaugusel. BLEVE toimumise tõenäosus on väga väike. Väikese tõenäosusega on ka muud plahvatuseni viivad sündmused, näiteks kogu LPG mahutu sisu vabanemisel 5 cm läbimõõduga ava kaudu on tekkiva gaasipilve plahvatuse ülerõhu ala tekitab ainult $R_o = 38$ m (Re ja Rv ala ei teki); kui mahuti sisu lekib 4 min jooksul, on R_o alal ulatus 152 m. Seega jääb kiirabibaas väljapoole tõenäoliselt toimuda võivate sündmuste ehitistele ohtlikku ala.

Päästeameti metoodika „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine”²³ ei määratle üheselt kiirabibaasi olemust (eeldatavalt kuulub päästeteenistuse hoone või muu erihoone rühma, mille osas metoodika näeb ette juhtumipõhise otsustamise). Kui lähtuda tuleohutuse alastest juhistest, siis kiirabibaas (kiirabijaam) kuulub V kasutusviisiga hoonete hulka (V kasutusviis on hooned, mille kasutajad eeldatavalt tunnevad hoone ruume hästi, neil on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks ja nad on eeldatavalt ärkvel).

Eeltoodust võib järeldada, et 160 m on piisav vahemaa, et tagada kiirabibaasi toimepidevus ka tanklas toimuva avariilise sündmuse puhul – tulekahju tekkimisel tanklas sõidavad kiirabibaasis olevad kiirabiekipaasid ettevaatuspõhimõttest lähtudes ohutusse kaugusse. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei suurenda suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskusastet, täiendavate leevendavate meetmete rakendamine ei ole vajalik.

3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused

Servituudi seadmise vajadus (isiklike kasutusõiguste seadmine) on planeeritud tehnovõrkudele.

Joonisel nr 3 ei ole näidatud tehnovõrkude servituudi alasid, kuna lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus mislääbi selgub ka täpne servituudi seadmise vajadus ja ulatus. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Elektriühenduse loomiseks tuleb 0,4 kV maakaabelliin ehitada alates Aiandi 15/0,4 kV alajaamast läbides selleks eeldatavalt eramaa Tartu mnt 40b (17003:001:0042). Teiste tehnovõrkude ühenduste loomine toimub eeldatavalt avaliku kasutusega munitsipaalomandis olevate tänavamaade kaudu.

Olemasolevate ja planeeritud/varem projekteeritud tehnovõrkude tarbeks on/tuleb ette näha võrguvaldajate ja asjakohase planeeritud krundi või olemasoleva maaüksuse kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil.

Olemasolevate elektri õhuliinidele ja maakaablile kehtib talumiskohustus (vt ptk 2.1).

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Kiirabibaasi ehitamisega kaasnevad mõjud on pikaajalised ja eeldatavalt positiivsed.

Kiirabibaasi ehitamisega ei vähene lõunasuunda jäävate elektri õhuliinide töökindlus, kuna hoonestus on kavandatud väljaspoole kaitsevööndite ala.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju nii kohalikele ja piirkonna elanikele kui linnaruumile tervikuna: planeeringulahenduse elluviimine aitab pakkuda paremaid

²³ <https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-03-28-metoodika-kems-planeeringute-ja-ehitusprojektide-koosk-lastamise-otsuse-tegemine.pdf>

teenuseid, sh anda elanikele kindlustunnet kvaliteetse arstiabi saamiseks ja luua/säilitada töökohti; korrastatud linnaruum aitab tõsta avaliku ruumi turvalisust ja esteetilisust.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub linnalises keskkonnas, kus puuduvad loodusväärtusega alad. Hoonestatav ala on olemasolevalt olnud kaetud puistuga, piirkond on korrapäratu reljeefiga, kuhu on seni kogunenud sademevesi. Puistu ala ei ole võimalik maapinna tasandamisega seoses säilitada, st muutub väliruum, kuid linnalises keskkonnas peab arvestama linnaruumi arengu ja muutustega. Hoonestusest ja teedest/platsidest vabadele aladele tuleb kavandada uushaljastus, sh kõrghaljastus, mis aitab leevendada senise kõrghaljastuse likvideerimist. Sademeveesüsteemi toimimise jätkumiseks on Kulbilohu tänavamaale kavandatud uus kraav.

Arvestades kavandatava tegevuse eesmärki ja Elva maastikukaitseala kaugust planeeringualast, ei ole eeldada negatiivseid mõjusid nimetatud kaitsealale.

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega.

3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatav kiirabibaasi hoone ja kaasnevad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Hoonestuse ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (elektri- ja sideühendus, kütelahendus, ühisvee-, kanalisatsiooniühendus ning sademevee lahendus; juurdepääsu ja parkimise ning kergliiklusalade lahendus) ja haljastus- ning kujunduslahenduse projekteerimine.
2. Servituutide (sh isiklike kasutusõiguste) seadmine (projektlahenduse alusel). Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehituslubade väljastamist.
3. Ehituslubade väljastamine hoonestusele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.
4. Kasutuslubade väljastamine hoonestusele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule. Hoonete kasutusloa saamise eelduseks on terviklikult rajatud väliruum (hoone, parkla(ad), kergliiklusalad, haljastus jmt).

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

Tehnovõrkude sõidutee alt läbiminekuks kavandada/teostada kinnisel meetodil.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist selgitab Maa- ja Ruumiamet vastavalt RVS §-le 46 välja võõrandatava kinnisvara hariliku väärtuse. Hindamisaruanne saadetakse sihtasutusele tutvumiseks ja teavitatakse edasistest toimingutest.

Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |