



AULAND
MAASTIKUARHITEKTUUR

AULAND OÜ RK: 14946152
56 907 858 / info@auland.ee

TÖÖ NR. 202502

HUVITATUD ISIK RRLektus AS

PLANEERIJA Janne Vaine / maastikuarhitekt MSc (MB 001461)

PLANEERINGU KORRALDAJA Elva Vallavalitsus

I köide

Tännassilma külas Õhtu 2a kinnistu detailplaneering

Tännassilma küla, Elva vald, Tartumaa

Tartu 2025

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI

Sisukord

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, EESMÄRK JA VAJADUS	4
2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOSD	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
2.2.1. Erinevate liikumisviiside analüüs	6
2.3. Vastavus Elva valla üldplaneeringule	6
3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	7
4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED	7
5. PLANEERINGULAHENDUS	8
5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
5.2. Krundi ehitusõigus.....	8
5.3. Hoonestusalade piiritlemine	8
5.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
5.5. Planeeritud haljastus ja heakord	9
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
5.7. Liikluskorraldus.....	10
5.7.1. Tee maa-ala	10
5.7.2. Parkimislahendus	11
5.7.3. Nähtavuskolmnurgad	11
5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	11
5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
5.9.1. Veevarustus.....	12
5.9.2. Tuletõrje veevarustus.....	12
5.9.3. Reoveekanaliseerimine	13
5.9.4. Sademevesi.....	13
5.9.5. Elektrivarustus.....	14
5.9.6. Välisvalgustus	14
5.9.7. Sidevarustus	14
5.9.8. Soojavarustus	14
5.10. Servituutide seadmise vajadus	15
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	15
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	16
5.12.1. Radoonisisaldus piirkonnas	17
5.12.2. Majanduslikud mõjud	17
5.12.3. Kultuurilised mõjud	17
5.12.4. Sotsiaalsed mõjud	17
5.12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	18
5.13. Planeeringu elluviimise tingimused	18
6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20

GRAAFILINE OSA (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud ja nähtavusalad M 1:500

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, EESMÄRK JA VAJADUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 14.01.2025. a korraldus nr 17 Tännassilma külas Õhtu 2a kinnistu detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringuala sihtotstarbe määramine kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maaks ning ehitusõiguse määramine kaubandushoone püstitamiseks; juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete andmine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

Planeeritav ala asub Tännassilma külas maalise asustuse juhtotstarbega alal, kuhu on lubatud kavandada kaubandushoonet. Kaubandushoone ehitusõigus lahendatakse detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Elker RMT OÜ poolt 01.04.2025. a koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GA447). Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Olemasolevad maa-alused kommunikatsioonid on geodeetilisele alusplaanile kantud Elva valla geoarhiivi ja AS Emajõe Veevõrk andmetele tuginedes. Katastriüksuste piirid 01.04.2025. a seisuga, kihil "PIIR" esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed. Katastripiirid on joonisele kantud Maa- ja Ruumiameti digitaalselt katastrikaardilt.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tännassilma küla idapiiril, vahetult Puhja aleviku kõrval ning Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee nr 92 ja Õhtu tänava ristumiskohas (vt joonis 1 ja 3).

Planeeringualasse ulatuvate katastriüksuste andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste andmed (allikas: Maa- ja Ruumiamet)

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Õhtu tn 2a	17101:001:2232	3530 m ²	100% elamumaa
Õhtu	17101:001:1170	278 m ²	100% sihtotstarbega maa
Õhtu tänav	17101:001:0528	hõlmatud joonistel näidatud ulatuses	100% transpordimaa
92 Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee	60501:004:0025	hõlmatud joonistel näidatud ulatuses	100% transpordimaa

Elva Vallavalitsuse 27.02.2025. a kirjaga nr 4-5/2-4 on tehtud ettepanek liita Õhtu katastriüksus (sihtotstarbega maa) Õhtu tn 2a kinnisasja koosseisu piiri muutmise teel. Õhtu tn 2a kinnisasjale juurdelõikena liidetava maa pindala on 278 m² ja sihtotstarbeks elamumaa.

Planeeringu lahendus sisaldab Õhtu tänava ja riigitee ristumiskoha rekonstrueerimise vajadust ning riigiteele ülekäiguraja ja ohutussaare kavandamist, mistõttu on planeeringualasse osaliselt hõlmatud ka Õhtu ja Õhtu tn 2a maaüksustega piirnevad transpordimaad.

Planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd, mille ulatust on Elva valla üldplaneeringu kohaselt laiendatud tee servast 30 m kaugusele.

Planeeringuala on tasase reljeefiga lage looduslik rohumaa, mille lõunanurgas kasvab üksik mitmetüveline lehtpuu. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 57,86-59,03 m - reljeef langeb loode suunas.

Ehitisregistri andmetel planeeringualal hooneid ei asu. Tehnorajatistest paiknevad planeeringuala maanteepoolisel küljel vee- ja survekanalisatsioonitrass. Idaküljel asub munitsipaalomandisse kuuluv Õhtu tänav, mis on valgustatud ning sellel asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustik, sidetrass ning elektri madalpinge õhuliin ja maakaabelliin.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele on piirkonnas põhjavesi keskmiselt kaitstud.

Olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Puhja aleviku piiril Tännassilma külas ning jääb valla keskusest Elvast linnulennult ca 13 km ja Tartu linnast ca 22 km kaugusele.

Planeeringualaga piirnevate maaüksuste andmed on kajastatud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Paiknemine ilmakaare suhtes	Katastriüksuse aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Lisainfo
loodes	Õhtu tn 2	17101:001:2233	100% elamumaa	7423 m ²	Kinnistul asub üksiklamu abihoonetega
kirdes	Õhtu tänav	17101:001:0528	100% transpordimaa	4359 m ²	Kahesuunaline munitsipaalomandisse kuuluv tänav (sõidutee)
idas	92 Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee	60501:004:0025	100% transpordimaa	32 566 m ²	Kahesuunaline riigimandisse kuuluv tänav (sõidutee)
edelas / läänes	Tinni	60501:003:0051	100% maatulundusmaa	89 656 m ²	Kinnistul asuvad aiamaalapikesed kasvuhoonete ja abihoonetega
edelas	Tinnikse	17101:001:1204	100% sihtotstarbeta maa	1190 m ²	Kasutuseta maariba, mis perspektiivis määratakse Tinni maaüksuse koosseisu ja sihtotstarbega maatulundusmaa

Planeeringuala paikneb küll väljaspool Puhja alevikku, kuid jääb selle mõjuvööndisse ja piirkonna olulisima tuiksoone, Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee äärde. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 4177 sõidukit ja sõidukiirus planeeringuala piires 50 km/h.

Planeeringuala on riigiteelt hästi nähtav ning selle asukoht võimaldab mugavat juurdepääsu maantee ristuva Õhtu tänava kaudu. Lähimad riigiteeäärsed bussipeatused (*Ristimäe*) asuvad planeeringualast ca 95-175 m kaugusel lõunas, kus ühistransport teenindab inimesi Pärnu, Tartu, Viljandi, Nõo ja Elva suundadel. Üle maantee, suhteliselt planeeringuala vastas, asub *Puhja kooli* bussipeatus, kus lähiliinid sõidavad Tartu, Rannu, Elva, Nõo ja Ulila suundadel. Samale tee küljele on rajatud ka asulasisene jalg- ja jalgrattatee.

Tännassilma küla kontaktvööndis paiknevad ulatuslikud maatulundusmaa krundid suurustega ligikaudu 9-12 ha. Läänepoolsele maaüksusele (Tinni) on kohalikud elanikud rajanud väikesed aiamaalapikesed kasvuhoonetega. Põllumaade vahel paiknevad hajusalt elamumaad üksiklamutega. Puhja alevikus kuuluvad planeeringuala mõjuvööndisse valdavalt elamu- ja ühiskondlike ehitiste maad.

Planeeringualast kirdes asub elamupiirkond, mille ühekorruselised (katusekorruselised) puitelamud on peamiselt pärit eelmise sajandi keskpaigast. Korrapärase kujuga kinnistutel asuvad abihoonetega

üksikelamud. Hoonete paiknemises esineb teatud korrapära riigitee äärsetel kinnistutel, kus hoonestus on koondunud teepoolsele küljele. Maaüksuste suurused jäävad vahemikku 2133 – 5067 m².

Erinevalt eelnevast elumupiirkonnast, jäävad planeeringualast teisele poole maanteed 3-4-korruselised korterelamud, mis asetsevad riigiteega paralleelselt või risti. Planeeringualast ida suunas paiknevad Puhja Kool, spordisaalid ja Puhja Avatud Noortekeskus riigiteeäärse parklaga.

Lähim olemasolev kauplus (Puhja Coop) paikneb planeeringualast linnulennult ca 360 m kaugusel kagu s. Väike müügipunkt-kiosk (aadressil Nooruse tn 16a) on avatud riigitee servas korterelamute vahel.

2.2.1. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala paikneb 92 Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme tee ja Õhtu tänava ristumiskohas vahetult Puhja aleviku piiril. Alaga piirnev põhimaantee on asula jaoks määrava tähtsusega transpordikoridor, mis ühendab sealset elukeskkonda suuremate linnadega. Asukohapõhiselt on planeeringuala seega sõidukitele kergesti ligipääsetav.

Planeeringuala lähistel paiknevad bussipeatused toetavad läbi ühistranspordi juurdepääsu planeeritud kauplusele ka kaugematest piirkondadest.

Planeeringualast teisele poole riigiteed on rajatud alevikusisene jalg- ja jalgrattatee, mis võimaldab kuni Puhja ringini mugavat liikumist nii jalakäijale kui kergliiklejale. Selleks, et soodustada nende liiklejate ligipääsu planeeringualale, on vajalik tagada mugav ja ohutu maantee ületuskoht, juurdepääs kaupluse sissepääsuni ning jalgrataste parkimiskohad.

Planeeritud kaubandushoone peamine külastaja on tõenäoliselt piirkonna elanik, kes külastab kauplust jalgsi või jalgrattaga. Teise olulise kasutajaskonna moodustavad asulast läbisõitjad. Seega käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega olulist liikluskoormuse kasvu ette näha ei ole.

2.3. Vastavus Elva valla üldplaneeringule

Elva valla üldplaneeringu kohaselt asub Õhtu 2a kinnistu maalise asustuse juhtotstarbega alal. Maalise asustuse ala on väljapoole tiheasustusalasid, suuremaid tootmise-, ettevõtluse-, mäetööstuse- ja avaliku huviga maa-alasid jääv ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Kuivõrd maalise asustuse ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb kavandatava maakasutuse ja ehitise iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi. Maalise asustuse alale muu juhtotstarbe kohast ehitist või maakasutust kavandades ei loeta seda üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Ehitamine maalise asustuse alal on lubatud, kui see ei ole vastuolus ühegi õigusaktiga.



Skeem 1. Väljavõte Elva valla üldplaneeringu Puhja aleviku põhijoonisest (05.2025)

punane ring – planeeringuala asukoht
valge ala – maalise asustuse maa-ala
tumesinine katkendjoon – tiheasustusalala piir
helesinine ruutjoon – planeeritud kergliiklustee
kollane – väikeelamu maa-ala
beež – korterelamu maa-ala
pruunikas-punane – keskuse maa-ala
heleroheline – roheala
kollakas-roheline – virgestuse maa-ala
tihedalt täpiline ala – planeeritud väärtuslik põllumajandusmaa

Planeeringuga kavandatakse kaubandushoonet, mille puhul tuleb järgida üldplaneeringus sätestatud äri- ja teenindusettevõtte maa-alale seatud tingimusi. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, majutushoone, tankla, turujms maa-ala, millele kehtivad järgmised nõuded:

- haljastuse minimaalne protsent maaüksusel mitteelamu ehitamise korral (puhke- ja haljasala pind jagatud maaüksuse pindalaga) on 15%;
- kõrghaljastuse minimaalne protsent maaüksusel mitteelamu ehitamise korral (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga) on 10%;
- suurim lubatud ehitisealune pind (ehitisealune pind jagatud maaüksuse pindalaga) on 40%;
- mürakategooria tingimust ei kohaldu;
- hoone suurim lubatud kõrgus määratakse igakordse kaalutlusotsusena vastavalt asukohas väljakujunenud keskkonnale, sealhulgas hoonestuslaadile;
- piirdeid üldjuhul ei rajata (lubatud vaid juhul, kui see on ohutuse tagamiseks vältimatu);
- asjakohasel juhul annab vallaarhitekt üldised soovituselised hoone värvilahendusele.

Detailplaneering on vastavuses Elva valla üldplaneeringu tingimustega.

3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Võimaldada maa-ala kasutust, mis toetab piirkonna arengut ja vastab Elva valla üldplaneeringu tingimustele;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks piirkonda sobivad tingimused;
- Tagada maa-alale mugavad ja ohutud juurdepääsud ning kasutusvõimalused kõigile liiklejatele;
- Luua eeldused atraktiivse väliruumi kujundamiseks.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED

- Planeeringulahendus vastab kehtiva Elva valla üldplaneeringu ja Elva Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korralduse tingimustele.
- Vastavalt Elva valla arengukavale aastateks 2025-2030¹ on valla oluliste eesmärkidena nimetatud ettevõtlusaktiivsuse suurendamist ja tövõimaluste mitmekesistamist.

¹ Elva Vallavolikogu poolt 30.09.2024. a vastu võetud määrus nr 47

Planeeringulahendus toetab valla arengukavaga seatud eesmäärke. Uue ärihoone kavandamine soodustab võimalusi uute töökohtade tekkeks.

- Planeeritav ehitist on piirkonna elanikkonda teenindav ärihoone, mis laiendab piirkonnas kaubanduslikku mitmekesisust ja valikuvõimalusi kodu lähedal.
- Planeeringuala paikneb ettevõtlustegevuseks soodsas asukohas - elamumaade naabruses ja asumi ühe olulisema põhitäna servas. Olemasolev tänavavõrgustik tagab alale mugava juurdepääsu ning loob soodsad eeldused nii kaupade transpordiks kui ka sõidukite ja inimeste liikumiseks.

Planeeringualaga piirneva riigitee äärde rajatud jalg- ja jalgrattatee tagab mugava asulasisese liikumisvõimaluse. Ohutussaarega kavandatud riigitee ületuskoht muudab jalakäijate ja kergliiklejate liikumise planeeringualale turvalisemaks, mugavamaks ja sidusaks.

- Piirkonnale omaste ehituslike ja arhitektuursete nõuete rakendamine tagab kavandatava hoone sobivuse seda ümbritsevasse keskkonda, luues seeläbi piirkonna ruumilise ühtsuse ja terviklikkuse.
- Detailplaneeringu lahendusega luuakse eeldused ala intensiivsemaks kasutuselevõtuks ja atraktiivsema keskkonna loomiseks.

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus on planeeringualal läbi viidud maakorralduslikud toimingud, millega on Õhtu tn 2a katastriüksusele (kt 17101:001:2232) liidetud Õhtu katastriüksus (kt 17101:001:1170). Sel viisil on maakorralduskava kohaselt suurendatud Õhtu tn 2a maaüksuse piire (vt joonis 4 - krundi piir). Moodustatud Õhtu tn 2a kinnisasja piire ei muudeta. Samuti ei muudeta planeeringualasse ulatuvate transpordimaade piire.

5.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on seatud Õhtu tn 2a krundile ja kajastatud joonisel 4.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Planeeritud hoone on kavandatud tee kaitsevööndist väljaspoole.

5.3. Hoonestusalade piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned ja rajatisi. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala sees. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on teede, parkla ja haljastuse rajamine.

Kavandatud hoonestusala ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonistel 4 ja 5. Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitise soovituslik asukoht. Kavandatud hoone suurus, konfiguratsioon ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

5.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud ärihoone arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel 4.

Ehitis tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Kavandatud hoone tänavapoolsed fassaadid peavad olema esinduslikud, ligipääsetavad ja avalikkusele kasutatavad (sissepääsud, muud teenused, nt pakiautomaat, rahaautomaat jms). Hoone värvilahenduses ja materjalikasutuses tuleb arvestada väljakujunenud miljööga, kus eelistatakse traditsioonilisi värvilahendusi ja materjale. Esinduslikumad alad (sissepääsud, teenuste alad) on soovitatav markerida muust hoonest erinevalt.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale, mida võib omavahel kombineerida. Keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi toone. Keelatud on erksad, intensiivsed ja neoontoonid.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumbad, konditsioneeride välisagregaadid jms) tuleb paigaldada selliselt, et need ei oleks Õhtu tänavalt vaadeldavad ega põhjustaks häiringuid möödujatele ja elamukruntidele (nt õhu puhumine, heitgaaside ja vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

Planeeritud hoone siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardis EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Hoone +/- 0,00 määratakse ehitusprojektiga.

5.5. Planeeritud haljastus ja heakord

Planeeringualal on oluline jälgida, et hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei oleks suurem kui haljastatud ala. Elva valla üldplaneeringu kohaselt peab ärimaa krundi pindalast vähemalt 15% olema haljastatud ja 10% kõrghaljastatud. Joonisel 4 näidatud planeeringulahenduse kohaselt on krundi pindalast 40% haljastatud ning kõrghaljastuse osakaal moodustab 5%. Kõrghaljastuse norm jääb nõutud mahust madalamaks, kuna Õhtu tn 2a krundil tuleb tagada normikohased nähtavusalad, tehnovõrkude ruumivajadus ja kaupluse vaadeldavus riigiteelt. Sellest tulenevalt on Õhtu tn 2a krundi igakordne omanik nõus kompenseerima puudujääva kõrghaljastuse osa väljaspool planeeringuala kokkuleppel kohaliku omavalitsusega.

Haljastus siduda liikumisaladega, et vältida kuumasaarte tekkimist.

Täiendava madal- ja kõrghaljastuse istutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- nähtavuskolmnurkades nähtavuse säilimisega;
- tagada, et puud jäävad hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist;
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid;
- haljastuse kavandamisel juhendada standardist EVS 939-2:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded*.

Uushaljastuse konkreetne paiknemine, taimede arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljastus tuleb rajada koos hoonestamisega.

Planeeritud juurdepääsuteelt, parkimisalalt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundi sees või korraldada selle äravedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ja kavandatud haljastus ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite liikumist, sh parkimiskohtade kasutamist ega halvendada nähtavust krundilt väljasõidul. Võimalik lumevallituskohad on näidatud joonisel 4.

Jäätmete kogumise Õhtu tn 2a krundil korraldab krundi valdaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb krundile paigutada suletavad konteinerid/mahutid, mis peavad olema varjestatud. Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt *Elva valla jäätmekavale 2021-2026*². Heakorra tagamisel tuleb järgida *Elva valla heakorraeeskirjas*³ sätestatud nõudeid.

Planeeringualale on piirde rajamine lubatud üksnes kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusala varjestamiseks ning planeeringuala eraldamiseks kõrvalasuvast elamumaast (Õhtu tn 2, katastritunnusega 17101:001:2233).

5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualale pinnase juurdetoomine või eemaldamine ei tohi halvendada naabermaaüksuste kasutust. Vertikaalplaneerimine teostada viisil, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja teemaale. Tápne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projekteerimise käigus.

5.7. Liikluskorraldus

5.7.1. Tee maa-ala

Juurdepääs Õhtu tn 2a krundile on tagatud riigitee km 22,378 ristumiskohalt Õhtu tänava (kohalik tee nr 6050109) kaudu, kuid riigiteele mitte lähemal kui 20 m. Riigitee ja Õhtu tänava ristumiskoha olemasolevad parameetrid ei ole sobilikud planeeringuga kaasneva suureneva liiklussageduse ja -koosseisu teenindamiseks, mistõttu on vajalik Õhtu tänava ristumiskoha rekonstrueerimine ja Õhtu tänava laiendamine planeeringuala juurdepääsuni. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb taotleda Transpordiametilt riigitee ristumiskoha nõuded (ehitusseadustik § 99 lg 3).

Planeeringuga kavandatud kauplus paikneb Puhja aleviku keskuse suhtes põhimaantee vastasküljel, mistõttu on oluline tagada alale kõigi liiklejate ohutu juurdepääs. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks on planeeringu liikluslahendus koostatud koostöös EXTech Design OÜ teede projekteerijaga. Jalakäijate ja kergliiklejate ligipääs planeeringualale on kavandatud olemasolevalt riigiteeäärselt kergliiklusteelt ning elamualalt ülekäiguraja ja ohutussaarega. Ülekäiguraja asukohas näha ette nn nutikad liiklusmärgid, mis tuvastavad läheneva jalakäija ja kergliikleja ning annavad sellest visuaalse hoiatuse lähenevale sõidukile.

Hoone sissepääs on ühendatud jalgteedega. Planeeringuala läbival Õhtu tänava äärsel kõnniteel tagada avalik kasutus.

Kaupluse laadimis- ja jäätmekäitlusala on kavandatud Õhtu tn 2a krundi läänenurka, kus teenindava sõiduki manööverdamine ei takista kaupluse külastajate parkimist. Üldjuhul kaubaveod ajastatakse

² Elva Vallavolikogu poolt 03.02.2025. a vastu võetud määrus nr 51

³ Elva Vallavolikogu poolt 23.08.2021. a vastu võetud määrus nr 126

väljaspoole tipptunde, et välistada parklas sõidu- ja kaubaautode väiksem üheaegne manööverdusvajadus ning tagada ala mugavam ja ohutum kasutus kõigile.

Teed tuleb projekteerida sileda kõvakattega ja arvestades erivajadustega, puuetega inimeste ja lapsevankritega liikuvate inimeste vajadusi. Teede asukohad, laiused ja katendi(te) liik täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.7.2. Parkimislahendus

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Riigiteel ja kohalikul teel ei ole parkimine ja tagurdamine lubatud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 *Linnatänavad* standardis toodud kaupluse normatiivile. Tulenevalt asjaolust, et planeeritud hoone paikneb nii väikeelamute kui ka korterelamute ala naabruses, on lähtutud nimetatud alade parkimisnormatiivide keskmisest näitajast ehk võetud aluseks üks parkimiskoht 40 m² suletud brutopinna kohta. Sellest tulenevalt on 765 m² suletud bruto pinnaga hoone minimaalne parkimiskohtade arv 19,1 (ümaratult 19 parkimiskohta). Üks parkimiskoht on ette nähtud invasõidukile. *Ehitusseadustiku* § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 kohaselt tuleb sellise mitteamu püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Eelnevast tulenevalt on kaupluse parklasse kavandatud valmisolek nelja elektriauto laadimiskoha rajamiseks.

Õhtu tn 2a krundile on kavandatud varikatusega jalgrataste parkimiskohad. Standardi kohaselt on jalgrataste parkimiskohtade vajadus kaupluse puhul 1/150 (st 5,1 parkimiskohta), kuid vähim lubatud parkimiskohtade arv on 10.

Planeeringuala võimalik liiklusskeem ja parkimislahendus on kajastatud joonisel 4. Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja parkla ning kaubalaadimisala konfiguratsioon tuleb määrata lõplikult projekteerimisel vastavalt kavandatud ehitise suletud brutopinna tegelikule väärtusele, hoone asetusele hoonestusalal ja selle sissepääsude paiknemisest lähtuvalt. Parklas ei ole lubatud organiseerimata liikumisala.

5.7.3. Nähtavuskolmnurgad

Riigitee ristmikul on hinnatud nähtavusi vastavalt kliimaministri 17.11.2023. a määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Teeandmise kohustusega ristmikul, kus liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas, on liitumis- ja peatumisnähtavuskolmnurgad vastavalt 15 x 105 m ja 25 x 60 m.

Ristmiku põhjaküljel asub Õhtu tn 1 kinnistu (kt 60501:004:0147), mille hoone, piirdeaed ja hekk ulatuvad mainitud nähtavuskolmnurkadesse ning varjavad nähtavust riigiteele. Tulenevalt asjaolust, et nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, tehakse liiklusohutuse tagamise eesmärgil detailplaneeringuga ettepanek muuta rekonstrueeritav ristmik peatumiskohustusega ristmikuks, mille nähtavuskolmnurga mõõdud on 5 x 105 m. Sel viisil ei ulatu olemasolevad objektid liitumisnähtavusala ja pöörded riigiteele muutuvad ohutumaks.

Ohutussaarega teeületuskohal on näidatud jalakäijate nähtavuskolmnurgad mõõtmetega 5 x 50 m ja 10 x 50 m (vt joonis 5).

5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* 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. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut

piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud ehitis paikneb naaberkinnistute ehitistest kaugemal kui 8 meetrit. Planeeritud hoonestusala asub krundi piiridest vähemalt nelja meetri kaugusel. Lähim naaberkinnistu hoone (aadressil Õhtu tn 1) paikneb planeeritud hoonestusala ca 18 m kaugusel.

Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 1-1/17 Lisa 1 *Hoonete liigitus tuleohutuse järgi* kuulub planeeritud kaubandushoone IV kasutusviisiga hoonete alla, mille madalaim tuleohutusklass on TP3. Täpne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kõik riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel 5.

5.9.1. Veevarustus

Detailplaneeringu veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk 04.07.2025. a koostatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00169.

Objekti eeldatav veevajadus on 1,0 m³/ööp (0,63 l/s).

Õhtu tn 2a krundi põhjapiiril asub veevarustuse liitumispunkt (veetoru PE De32mm). Krundi veega varustamine lahendatakse olemasoleva liitumispunkti baasil.

Teede ja haljasalade kavandamisel tuleb jälgida, et planeeritud ja olemasolevad veerajatised ei jääks ette nähtud puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võivad rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud ja olemasolevatele veerajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud.

Planeeringuala liitumisel ühisveevärgiga lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgiga liitumise ning kasutamise eeskirjadest ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise meetodikast.

5.9.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10⁴ § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Päästetehnikaga survestatav veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust kuni 50 m kaugusel. Määruse § 7 lg 1 alusel on hoone kustutamiseks, mille tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus moodustab 601-1200 MJ/m², vajalik veevooluhulk veevõtukohas 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Planeeringuala põhjaosas, Õhtu tänava servas, asub olemasolev tuletõrje hüdrant, millest on võimalik

⁴ Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

saada tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul. Täiendav tuletõrjevesi tagatakse Õhtu tn 2a krundile kavandatud maa-aluste veevõtumahutitega, mis ühendatakse planeeritud hüdrandiga/veevõtukaevuga. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustatakse projekteerimise etapis.

5.9.3. Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk 04.07.2025. a koostatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00169.

Objekti eeldatav ärajuhitava reovee kogus on 1,0 m³/ööp (1,61 l/s).

Õhtu tn 2a krundi põhjapiiril asub reoveekanaliseerimise liitumispunkt (reoveekanaliseerimise PVC De160 mm). Krundi reovee ärajuhtimine lahendatakse olemasoleva liitumispunkti baasil.

Teede ja haljasalade kavandamisel tulen jälgida, et planeeritud ja olemasolevad kanalisatsioonirajatised ei jääks ette nähtud puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võivad rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud ja olemasolevatele kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad.

Planeeringuala liitumisel ühiskanalisatsiooniga lähtutakse kohaliku omavalituse ühiskanalisatsiooniga liitumise ning kasutamise eeskirjadest ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast.

5.9.4. Sademevesi

Detailplaneeringu sademevee ärajuhtimisel on arvestatud AS Tartu Veevõrk 04.07.2025. a koostatud tehniliste tingimustega nr TT-25-00169.

Detailplaneeringuga on ette nähtud Õhtu tänava ääres asuva sademeveekraavi asendamine sademeveetoruga, millega ühendatakse ka olemasolevad riigiteega lõikuvad truubitorud.

Võimalusel suunatakse planeeringualale kavandatud hoone katuselt ja kõnniteedelt lähtuv sademevesi haljasalale, kus see immutatakse. Õhtu tn 2a krundile planeeritud sõiduala ja parkla sademevesi juhitakse Õhtu tänava serva ette nähtud sademeveetorustikku, kust see tänava ääres asuva kraavituse kaudu Savikoja eesvoolukraavi suundub (vt skeem 1 joonisel 5). Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis on soovitatav sademevee vooluhulka (l/s) piirata kasutades väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Sademevee äravooluaja pikendamiseks on krundile kavandatud puhvermahuti. Parkla sademevee puhastamiseks on ette nähtud liiva- ja I klassi õlipüüdur.

Sademevee äravoolu tagamiseks kasutada vajadusel pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku ja naaberkinnistutele on keelatud.

Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskust ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide ja kraavide läbilaskevõime ning muldkeha niiskuse režiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduva vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõime kuni riikliku eesvooluni.

5.9.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 11.06.2025. a koostatud tehnilistele tingimustele nr 498385.

Elektritoide planeeringualale on ette nähtud Puhja asula:(Puhja) alajaama fiidri F16 baasil. Õhtu tn 2a krundi elektrivarustuse tagamiseks on maaüksuse idapiirile kavandatud 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp, mis on aastaringselt vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hooneni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite planeerimine 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. Õhtu tänaval asuva valgustusposti ümber tõstmisel või asendamisel tuleb tagada senine elektrivarustus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.9.6. Välisvalgustus

Õhtu tn 2a krundisisene välisvalgustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

Avalikel teedel teostatavate rekonstrueerimistööde käigus tuleb tagada tänavate valgustuslahendus. Õhtu tänava laiendamisega seoses ja kõnnitee rajamisega kergliiklusteeni, vajavad sealsed olemasolevad valgustipostid ümber tõstmist või asendamist tänava ääres.

5.9.7. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 16.06.2025 koostatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39708980.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Selleks tuleb ehitada vajalik mahus sidetrass alates sidekaevust 13 kuni hoone tehnoruumini. Alates sidekaevust 4 kuni hoone tehnoruumini on tarvis paigaldada 24 kiuline SM metalliga optiline kaabel. Samuti tuleb sidekaevu 4 paigaldada 1/8 splitter. Keevitada kiude vastavalt soovitud toodete arvule.

Hoone sisevõrk projekteeritakse ja ehitatakse Tellija vahenditest. Hoonesse paigaldada vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G. 657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230 V elektrivõrguga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega seideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

5.9.8. Soojavarustus

Planeeringuala asub väljaspool kaugkütte piirkonda. Soojavarustus lahendatakse lokaalküttega. Planeeritud hoone kütmine toimub valdavalt kaupluse jahutusseadmete jääksoojuse abil. Täiendavalt on lubatud alternatiivsed ja keskkonnasäästlikud lokaalse kütteviisi lahendused. Erinevaid kütteviise võib kombineerida.

Päikesepaneelide kasutamisel sulandada need arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandatakse osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist. Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine.

Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projektiga.

5.10. Servituutide seadmise vajadus

Allolevas tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ja need täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

Tabel 3. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut/isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Õhtu tn 2	Planeeritud ühisveevärgi ja-kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja	Tagada ühisveevärgi ja – kanalisatsioonivarustuse toimimine ning trasside rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.
	Planeeritud sademeveetrassi kaitsevööndi isiklik kasutusõigus	sademeveetrassi valdaja	Tagada sademeveelahenduse toimimine ja sademeveetrassi rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus kaitsevööndi ulatuses trassi valdaja kasuks.
Õhtu tn 2a	Olemasoleva vee- ja survekanalisatsioonitrassi isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja	Tagada vee- ja kanalisatsioonivarustuse toimimine ning trasside rajamis- ja hooldustööde tegemine võrguvaldaja kasuks.
Õhtu tänav	Planeeritud hüdrandi ja selle ühendustoru isiklik kasutusõigus	hüdrandi valdaja	Tagada hüdrandi kasutamine ning hüdrandi ja selle ühendustoru rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus valdaja kasuks.

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ala korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale;
- varustada hoone tulekahju- ja/või valvesignalisatsiooniga, võimalusel ka videovalvesüsteemiga;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Planeeritud tegevused ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Planeeringulahenduse realiseerimisega seotud mõjud kaasnevad peamiselt ehitustegevuse ajal. Negatiivne mõju võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol, kuid nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused planeeringualal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringu rakendamisega kaasnevate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevusest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Õhtu tn 2a krunt piirneb riigiteega, mistõttu tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta tee omanikuna kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandushoone, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoonestusala paikneb väljaspool riigitee kaitsevööndit ehk riigiteest vähemalt 30 m kaugusel. Vastavalt määruse *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 toodud müra kategooriatele võib planeeritud hoone liigitada IV kategooria hulka, mille kohaselt on lubatud päevase liikluse müra piirväärtuseks 65 dBA (hoone teepoolsel küljel 70 dBA) ja öösel 55 dBA (hoone teepoolsel küljel 60 dBA). Planeeritud hoone leevendab riigiteelt lähtuva müra ulatust Õhtu tänava elamutele.

Hoone omanikud peavad tagama, et võimalik müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste jäävad lubatud piiridesse. Ehitustegevuse ja hoone kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi ületada normtasemete piire lähedal asuvatele elamutele. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul eelistada madala müratasemega seadmeid ja nende paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 normtasemeid. Vajadusel tuleb hooneväliste tehnoseadmete ümber rajada müraekraan või – summutuskast.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suuvasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹

kehtestatud nõuetele. Sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil vastavalt *Veeseaduse § 129* nõuetele.

Krundi valdaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele ja *Elva valla jäätmehoolduseeskirjale* või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasneda ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.

Hoone projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada radooniohuga. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (vt allolev punkt 15.12.1).

5.12.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse *Eesti pinnase radooniriski kaardile* asub planeeringuala 2023. a andmetele tuginedes kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (100-150 kBq/m³). Hoone projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemismõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

5.12.2. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna ärimaa planeerimine loob elamupiirkonda mitmekesisemad võimalused toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ning uute töökohtade tekkeks elukohtade lähedal. Samuti soodustab ettevõtlustegevus mitmekesise elukeskkonna arengut, millega suurenevad võimalused uute elanike piirkonda elama asumiseks, mis omakorda aitab edendada Puhja aleviku head käekäiku. Planeeringuala kasutuselevõtt kaubandushoone püstitamiseks on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu.

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

5.12.3. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoone rajamisel oleks negatiivne kultuuriline mõju.

5.12.4. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendataks nii hoone ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuse kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Samuti soodustab kaubandushoone ehitamine kohaliku

elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Eelnevalt lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

Täiendavat väärtust piirkonna arengule lisab avalike teede rekonstrueerimine ja jalakäijate liiklusohutuse parandamine riigitee ületamisel (ohutussaare rajamine).

5.12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Planeeringu elluviimisega maastiku ilme muutub ja kohaliku maastiku looduslikkus väheneb, kuid arvestades asjaolu, et piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju suurus tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega.

Planeeringualal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Hoone paiknemine elamutest jalgsikäigute kaugusel aitab omakorda vähendada piirkonnas sõiduautode kasutamise vajadust ning sellega seoses vähendada mürataseme ja õhusaaste suurenemise ohtu. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Hoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohu on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et hoone kütmisel võimalik õhusaaste ei suurene.

5.13. Planeeringu elluviimise tingimused

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edasise maakasutuse ning on aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisel. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Õhtu tn 2a krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja hoone ehitusõiguse realiseerimise ning nendega seotud kulude kandmise. Avalikuks kasutamiseks ette nähtud riigitee 92 Tartu – Viljandi – Killingi-Nõmme tee ja Õhtu tänava ristumisala rekonstrueerimine ja tänava laiendamise kohustus realiseeritakse arendaja poolt. Samuti on arendaja kohustus projekteerida, finantseerida ja ehitada välja ohutussaarega teeületuskoht ja sellega seotud riigitee laiendamine. Transpordiameti ei võta planeerimisest § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Enne hoonele ehitusloa taotlemist tuleb esitada hoone eskiislahendus vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeering ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb arendajal hüvitada.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

Detailplaneeringu realiseerimine toimub etapiviisiliselt ning enne eelmise etapi lõpuni täitmist ei ole võimalik järgmise etapi tegevusi läbi viia.

I etapp:

Valla- ja riigitee ristmiku rekonstrueerimine (projekteerida teedeinseneri kui eriteadmistega isiku poolt). Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb Transpordiametilt taotleda riigitee ristumiskoha nõuded. Riigitee ristumiskoht tuleb nõuete kohaselt rekonstrueerida ning Transpordiametile üle anda enne planeeringualale kavandatava mis tahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule). Ristmiku rekonstrueerimistööde koosseisus on vajalik rajada ka ristmikule ulatuvad planeeritud tehnovõrgud ja sademevee lahendus.

II etapp:

1. Detailplaneeringukohaste tehnorajatiste (vee-, tuletõrjevee-, kanalisatsiooni-, side-, elektrivarustuse ja sademevee lahendus) ning Õhtu tn 2a krundil sõidu-, parkimisala ja kõnniteede rajamine.
2. Rajatistele kasutuslubade/-teatiste väljastamine.
3. Õhtu tn 2a krundil pinnase radoonisisalduse mõõtmise hoone ehitamise asukohas.
4. Hoone ehitusõiguse realiseerimine. Krundi igakordne omanik kohustub hoone välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos haljastuslahendusega.
5. Riigiteele ohutussaarega jalakäijate teeületuskoha nõuetekohane rajamine (võib toimuda ka I etapis koos riigitee ristmiku rekonstrueerimisega). Ohutussaarega riigitee ülekäigukoht peab olema välja ehitatud hiljemalt enne planeeringualale kavandatavale mis tahes ehitusloa kohustuslikule hoonele või rajatisele kasutusloa väljastamist.
6. Hoonele kasutusloa väljastamine.

6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / kinnistu omanik	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse / nõusoleku sisu
1.	Päästeameti Lõuna päästekeskus				
2.	Transpordiamet	Marek Lind	08.10.2025 7.2-2/25/3594-4	Lisade digifailis	Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile maantee@transpordiamet.ee nõusoleku saamiseks. Riigitee ja riigitee ristmiku rekonstrueerimiseks tuleb Ehs § 99 lg 3 alusel taotleda meie käest maantee@transpordiamet.ee nõuded projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse.
3.	AS Emajõe Veevärk	Rauno Ränkel	29.07.2025 nr 25-02108	Lisade digifailis	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.
4.	Telia Eesti AS	Kaino Ütt-Ütti	07.08.2025 nr 39804965	Lisade digifailis	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
5.	Elektrilevi OÜ	Maie Erik	12.08.2025 nr 2565309443	Lisade digifailis	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.