

Töö nr: 127/22
Asukoht: Elva linn

Elva linnas Oja tn 7 kinnistu DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 219539

Huvitatud isik:

Ideaal Kinnisvara OÜ

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4 Planeerimise lahendus	4
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
4.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	6
4.3 Olemasoleva olukorra analüüs	6
4.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
4.5 Kruntide ehitusõigus	8
4.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
4.7 Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.8 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	11
4.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtte	11
4.10 Ehitistevahelised kujud.....	13
4.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
4.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	16
4.13 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine.....	17
4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
4.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	18
4.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	18
4.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	18
5 Koostöö planeeringu koostööstamise ja koostööstused.....	21

JOONISED

Situatsiooniskeem	22
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	23
Olemasolev olukord M 1:500	24
Põhijoonis M 1:500	25
Tehnovõrgud M 1:500	26
Planeeringulahendust illustreeriv joonis	

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik Ideaal Kinnisvara OÜ.

Detailplaneeringu alal on Elva Linnavolikogu 25.04.2016 otsusega nr 37 kehtestatud Oja tn 7 kinnistu detailplaneering. Planeeritaval alal kehtiva detailplaneeringu muutmiseks koostatakse Oja tn 7 kinnistut hõlmav detailplaneering. Pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub varasemalt kehtestatud detailplaneering kattuvos osas kehtetuks.

Elva Vallavalitsuse 4.10.2022.a korraldusega nr 455 "Elva linnas Oja tn 7 kinnistu detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Oja 7 kinnistu kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse muutmine ja detailplaneeringu alale korterelamute ja ridaelamute ehitamise võimalikkuse väljaselgitamine. Juurdepääsu, parkimise, tehnovõrkude ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringuala, suurusega ca 2,4 ha hõlmab Oja 7 kinnistut, katastritunnus 17002:003:0038, suurus 23673 m², sihtotstarve 100% elamumaa. Seoses ühendustänaava rajamisega on planeeringualasse haaratud ka Oja tn T1, katastritunnus 17001:001:0183, sihtotstarve 100% transpordimaa.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Planeerimiseseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Elva Linnavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering;

- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Elva Linnavolikogu 25.04.2016 otsusega nr 37 kehtestatud „Oja tn 7 kinnistu detailplaneering“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

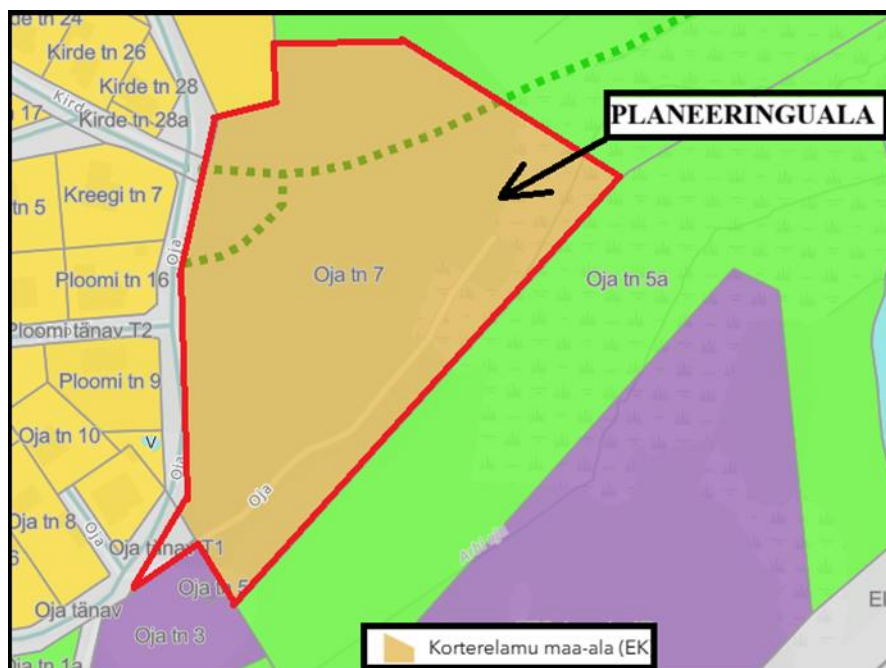
Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ poolt detsembris 2021 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GE-3688). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

4. Planeerimise lahendus

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatav ala Arbimäe asumisse korterelamu juhtotstarbega alale.

Skeem 1. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust



Korterelamute maa-ala (EK) on üldplaneeringus määratud kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga (trepikodasid võib olla mitu) elamu, ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) alana. Üldplaneeringu kohaselt on antud maa-ala suurim lubatud täisehituse protsent 35% ja koormusindeks 400 m²/1 ridaelamu boksi ning 120 m²/1 korteri kohta.

Vastavalt Elva Vallavalitsuse poolt koostatud detailplaneeringu lähteseisukohtadele on lubatud määrata detailplaneeringuga järgmised sihtotstarbed:

- korterelamu maa;
- ridaelamu maa;
- kaksikelamu maa;
- transpordimaa;
- haljasala maa.

Detailplaneeringu ala hõlmab Oja tn 7 kinnistut tervikuna, hoonestus kinnistul puudub. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1).

Planeeringualast läänes on olemasolev elamuala kus on valdavalt ühe ja kahekorruselised väga erinevate katusetüüpide ja-kalletega üksikelamud. Ida ja põhjapoolle jäävad üldkasutatavad Elva jõe äärsed rohealad.

Atraktiivse elukeskkonna loomisele aitavad kaasa ida poole langev reljeef ja olemasolev kõrghaljastus.

Raudtee asub planeeringualast kagu suunas ca 200m kaugusel.

Lähim rongipeatus asub planeeringualalt ca 1 km kaugusel. Planeeringualale lähimad toidukauplused asuvad ca 600-700 m kaugusel.

Planeeritud detailplaneeringu lahendus loob tasakaalustatud ülemineku loodusliku ja elanikele loodava elukeskkonna vahel. Olemasolevate jalgradade asemele on planeeritud kõnnitee ja valgustusega tänav, mille jalgte ühendus viib alla Elva jõe äärsetele rohealadele.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

4.2. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Käesoleva planeeringu eesmärk on planeeringuala jagamine kruntideks ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu ja haljastuse lahendamine.

Elamumaa sihtotstarbega maa-ala hoonestamine on mõistlik, kuna kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel võetakse kasutusse seni tühjana seisnud krunt, millega tõstetakse olemasoleva tiheasustusala kompaktsust ja tihedust.

Täiendavate elamukruntide kavandamine sobib elamupiirkonda ja planeerinuga kavandatavad kahekorruselised elamud loovad sobiva täienduse piirkonda.

Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi (kõrgust, liigendatust, ehitiste aluseid pindu jms). Lisanduv hoonestustihedus on valitud tiheasustusse sobivalt. Hoonestamisel jääb piisavalt ruumi kruntidel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks ja juurde istutamiseks. Planeeringuga moodustavad avalikud alad tagavad kasutajatele harjumuspärased liikumissuunad läheduses asuvatele avalikele aladele Elva jõe äärde.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga. Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur. Planeeringu realiseerimisel lisanduvad piirkonda uued elanikud, millel on positiivne mõju majandusele ja mis aitab kaasa kogukonna suurenemisele.

4.3. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal asuvad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle läheduses asuvate tehnovõrkude paiknemisest ning nendega seotud kitsenduste ulatusest. Vähesel määral ulatub planeeringuale Arbi oja ranna või kalda piiranguvöönd.

Kitsenduste ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel 3.

Planeeritav ala on hoonestamata. Seda läbivad mõned looduslikule maapinnale sisse tallatud rajad.

Planeeritava maa-ala reljeef on üsna suure maapinna kõrguste erinevustega. Maapind langeb järsult jõe suunas ning Ploomi tänava ääres on maapinna abs kõrgus ca 50 m ja jõepoolses planeeringuala servas kohati 40 m.

Ploomi tänava poolne nõlv on kaetudkõrghaljastusega- okas ja lehtpuudega.

Foto



Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu (2019)

4.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale moodustatakse 10 elamumaa krunti, 1 tee ja tänava maa-ala ning 2 üldkasutatava haljasala maa-ala.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi/ Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindalad
Planeeringu eelne		
Oja tn 7	Elamumaa	23673m ²
Planeeringu järgne		
Pos 1	Elamumaa	2918m ²
Pos 2	Elamumaa	2849m ²
Pos 3	Elamumaa	2210m ²
Pos 4	Elamumaa	1708m ²

Pos 5	Elamumaa	1523m ²
Pos 6	Elamumaa	1619m ²
Pos 7	Elamumaa	2005m ²
Pos 8	Elamumaa	1640m ²
Pos 9	Elamumaa	1601m ²
Pos 10	Elamumaa	2408m ²
Pos 11	Üldkasutatav maa	597m ²
Pos 12	Transpordimaa	2602m ²
Pos 13	Üldkasutatav maa	416m ²

Katastriüksuste sihtotstarvete määramise aluseks on maakatastri seadus.

Planeeritud kruntide pindalasid on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

4.5. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- kruntide kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed:

Pos 3,4,5,6,7 -11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.

Pos 1,2,8,9,10 - 11221 Ridaelamu

Pos 11 on kavandatud avalikult kasutatava mänguväljaku rajamiseks ja sellele hoonete ehitamiseks ehitusõigust ei määrata. Samuti ei määrata hoonete ehitusõigust teede ja tänavate maa-alale Pos 12 ning planeeritud jalgteega haljasalale Pos 13.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusalas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt kruntide ehitusõigusele.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

4.6. Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Detailplaneeringuala hoonestusala piiritlemisel on lähtutud uute elamute paiknemisest moodustatava tänava suhtes. Terrassid võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala, kuid peavad olema ažuursed ja avatud ning arhitektuurselt proportsionaalsed.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad (sh hoone alune pind, parkla, rajatis) krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, sest vajalik on arhitektuurse mahu liigendamine, et sobitada väikelinna keskkonda ja vältida hoonete massiivsust.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Pos 1,2 ja Pos 8,9,10 kruntidele ridaelamud ja Pos 3,4,5,6,7 kruntidele korterelamud. Reljeefierinevustega kruntidel on lubatud reljeefist tulenevad mitme tasapinnaga elamud.

Detailplaneering annab võimaluse rajada igale krundile 1 hoone. Abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks lahendatakse hoonete mahus või abihoones. Lisaks on lubatud igale krundile rajada jäätmemaja (kuni 20m²) või jäätmete kogumise rajatis, mis võivad mugavaks teenindamiseks asuda ka väljaspool hoonestusala.

Korterite arvu määramisel lähtutakse üldplaneeringus korterelamute maa-alale määratud koormusindeksist st:

- iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m² krundi pinda;
- väikseim lubatud krundi suurus ridaelamul on vähemalt 400m² ühe sektsiooni kohta.

Arhitektuurinõuded

Tabel 2

Pos nr	Pos 1-10
Lubatud korruselisus	kuni 2 maapealset korrust Pos 1–4 kruntidel (kus reljeefi erinevused seda võimaldavad) on lisaks kahele maapealsele eluruumidega korrusele lubatud ka üks

	maa-alune või poolmaa-alune korrus panipaikade ja parkimise jaoks.
Katusekalde vahemik	0-15 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatus, madala kaldega katus
Katusekatte materjal	Katuseplekk, rullmaterjalid vms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata.
Mahtude ja fassaadide liigendamine	<p>Hooned peavad olema kõigist neljast küljest vaadeldavad ja esinduslikud.</p> <p>Ridaelamute hoonete maht ja esifassaad peab olema liigendatud (nt. kujundada hoone erinevad boksid sellises võtmes, et need oleksid tajutavad eraldi väikeelamutena või kasutada erinevaid fassaadikujundamise võtteid.</p> <p>Keelatud on: projekteerida kogu tänavapoolse fassaadi ulatuses sirge ja monotoonse fassaadiga hooned (n.n pika müürina).</p>
Piirdeaed	<p>Korterelamute krunte piiretega ei piirata.</p> <p>Ridaelamutel tuleb piirdeaia lahendus sobitada hoonete arhitektuuriga.</p> <p>Kõrgus kuni 1,5 m, soovitavalt kombineeritult haljastusega</p> <p>Keelatud on:</p> <ul style="list-style-type: none"> -sepistatud aiad, massiivsed laotud aiapostid. Aiad peavad olema ažuursed. -ridaelamu kruntidel bokse eraldavate piirdeaedade paigaldamine.

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonetele päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikaid). Päikesepaneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed peavad olema varjestatud ning vastama kehtivatele müranormidele.

4.8. Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud sama moodi nagu maa-alale varem kehtestatud detailplaneering ette nägi- Oja tänavalt. Planeeringuala loodekülg on reljeefierinevustega. Seetõttu ei planeerita avalikult kasutatavat sõiduteede ühendamist Kirde tänavaga. Pos 13 jääb kasutusele jalgteena ja tagab ka päästetehnikale ohuolukorras alternatiivse juurdepääsu umbtänavale. Päästetehnika juurdepääsuks vajaliku tee kandevõime peab olema vähemalt 25 tonni ja laius 3,5m.

Detailplaneeringualale planeeritud tänava Pos 12 nime ettepanek on Oja tn.

Parkimine lahendatakse kruntidel, hoonete vahele suurte parkimisalade paigutamist tuleb ehitusprojekti koostamisel vältida. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimiskohad võivad asuda hoone küljes asuvate varjualuste all või avatuna parklas. Arvestades reljeefi eripära on Pos 1-4 hoonetele lubatud pool maa-alune või maa-alune parkimiskorrus.

Kruntidele juurdepääsude asukohti tänavalt on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele kontseptsioonile. Kruntidele juurdepääsuteede laius on kuni 5m. Parkimiskohtade täpne paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

Sõidusuunad, orienteeruvad juurdepääsud planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu alal säilitatakse võimalikult suures ulatuses kõrghaljastus, mis asub valdavalt planeeritava ala lääneosas oleval nõlval ja eraldi gruppides planeeringualal.

Planeeringualale on koostatud „Oja 7, Elva puittaimestiku hindamine“ (OÜ AB Artes Terrae Töö nr 240111HI2, 2024.a). Töö kokkuvõtte kohaselt ei leitud planeeringualalt haruldasi ega kaitsealuseid puuliike. Samuti ei leitud kinnistul I ja II väärtusklassi puistuid ega VEP tunnustega metsaosi. Töö kohaselt on soovitatav säilitada kõrghaljastusena ühtlase ja sümmeetrilise võraga mände, kaski, tammesid, vahtraid, pärnasid ja hõberemmelgaid. Hetkeseisus on vajalik ohutuse huvides ja ürasekirüüste piiramiseks raiuda ürasekirahjustuse tagajärjel kuivanud ja kuivavad kuused. Samuti annab töö

juhiseid olemasoleva kõrghaljastuse säilimise ja heakorratöödeks. Täismahus tööga on võimalik tutvuda käesoleva detailplaneeringu lisamaterjalide hulgas.

Projekteerimisel tuleb arvestada eelnimetatud tööga ning pidada silmas grupis kasvavate mändide asukohti ning need võimalusel säilitada. Minimaalselt ütleb säilitada 30% krundil olemasolevast kõrghaljastusest. Kõrghaljastuse eemaldamisel ehitusalalt nähakse ette asendusistutus. Uute puude istutamisel on soovitatav istutada need gruppideana.

Detailplaneeringu alusel on kavandatud eraldi avalikult kasutatav haljasala maa, kuhu rajatakse mänguväljak Pos 11. Puhke- ja mänguala täpne kujundus antakse projekteerimisel, pidades silmas, et alale tuleb kavandada tegevusvõimalusi erinevatele vanusegruppidele.

Tulenevalt olemasolevast jalgraja suunast on Pos 13 kavandatud jalgteed. Pos 13 maa-alale tuleb rajada istumiskohad ja valgustus. Alale on lubatud rajada madal- ja kõrghaljastust, arvestades seejuures päästetehnika liikumisruumiga. Avaliku haljasala haljastus tuleb projekteerida vastavalt standardi EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses nõuetele, projekt tuleb kooskõlastada Elva vallavalitsusega.

Kortermajade vahelise hooviala lahendus peab olema kaasaegne ja aedlinnale sobilik ning sisaldama istumisalasid, haljastusega liigendatust, rattapaviljone, mängualasid jms.

Kortermajade vahelise hooviala lahendus peab olema kaasaegne ja aedlinnale sobilik ning sisaldama istumisalasid, haljastusega liigendatust, rattapaviljone, mängualasid vms.

Maapinna reljeefi muudatust planeeringualal ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse vähene muutmine vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele hoonete ümbruses ja kõvakattega aladel. Silmas tuleb pidada krundil kasvava kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise vajadust nii projekteerimisel kui ehitamisel.

Krundid tuleb pärast ehitustegevuse lõppu terviklikult haljastada. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel. Haljastusprojekt esitatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Raudteelt leviva müra mõjude vähendamiseks on planeeringuala idapoolsete kruntide piiri äärde kavandatud puhvertsoonina kõrghaljastus.

Planeeringuala looduslikult kaunist keskkonda arvestades on peamine eesmärk kruntide hoonestamisel säilitada ja tuua esile olemasolevat kõrghaljastust. Ehitusele ettejäáva kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb planeeringualal teostada asendusistutus. Asendusistutus tuleb näidata haljastusprojektis.

Piirdeaedade kavandamisel ridaelamu kruntidele tuleb need rajada tänavale mitteavanevatena, st keelatud on avalikel teedel jalgsi ja sõidukitega liiklejate takistamine. Eelistada tuleb lükand või sissepoole avanevaid väravaid.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel. Jäätmekonteinerid lahendatakse hoonesiseselt või eraldi jäätmemajaga, lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud (tagatud peavad olema jäätmeauto pöörderaadiused).

4.10 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal kui 8m.

Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringualale lähim tuletõrje hüdrant nr 3301 asub Kirde tänaval.

4.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-22-00080 lahendatakse planeeringuala elamukruntide veevarustuse AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustiku baasil liitumisega.

Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on kavandatud eraldi

veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud iga kinnistu piirile ning avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri on ette nähtud maakraan. Veetorustik detailplaneeringualas on planeeritud ringvõrguna.

Planeeritavate kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimisitorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevõrk iseveolise ühiskanaliseerimisitorustikuni Oja tn-l.

Igale planeeritud kinnistule nähakse ette eraldi iseveolne reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud iga moodustava kinnistu piirile.

Eelduslikult ei ole kõrguslikult võimalik planeeringualalt reovett iseveolsest ära juhtida, seetõttu on ala reovee ärajuhtimiseks ette nähtud juhtida reovesi reoveekanaliseerimisipumplasse ja planeeringuala planeeritavate kinnistute reovesi juhitakse reoveekanaliseerimisipumplasse iseveolsest.

Arvestades planeeringuala reljeefi suurt kõikumist, lahendatakse planeeringuala elamukruntide kanalisatsioon detailsemalt läbi projekteerimisel.

Kõigile planeeritud ühisveevõrgi ja -kanaliseerimisirajatistele tuleb seada isikliku kasutusõigus AS Emajõe Veevõrk kasuks.

Sademevesi

Planeeritud on sademevee kogumine ja juhtimine planeeringuala kruntidelt. Sadevesi kogutakse sademeveetoru ja juhitakse Pos 12 tänava ja Pos 6 krundi kaudu Elva oja suunas.

Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisitorustikku on keelatud.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Detailplaneeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 427251.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on kavandatud olemasolevate Kreegi AJ: (Kirde 28 kõrval) ja Oja AJ: (Oja tn 5) alajaamade baasil. Nimetatud olemasolevatest alajaamadest nähakse ette uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaabliga.

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks näeb detailplaneering ette kahte alternatiivset lahendust:

Alternatiiv 1- planeeringuala hoonete küte lahendada lokaalküttena. Keelatud on kivisööga, kütteõlidega jt õhku saastavate ainetel küttsüsteemid.

Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- õhksoojus, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneelid jms. Lubatud on maaküte kõigil planeeritud elamukruntidel. Maakütte horisontaalse kontuurina rajamise korral tuleb silmas pidada planeeringualal paiknevate okaspuude säilitamise vajadust ning mitte kavandada maakütet okaspuude juurestiku lähedusse.

Alternatiiv 2- lahendusena on lubatud hoonetele ka kaugküte. Selleks on OÜ Elva Soojus väljastanud tehnilised tingimused nr 72/2023-03-14. Tingimuste kohaselt on planeeringuala kaugkütte võrguga liitumine võimalik ca 520m kaugusel asuvast Kirde tänava katlamajast (asukoht vt joonist 2) ja võimalik väljastatav soojusvõimsus on 450kW.

Sidevarustus

Detailplaneeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37289315.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus (jaotus) kohani.

Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks tuleb rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust) põhitrass lähtuvana Koidu tn sidekanalisatsioonist. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Igale hoonele/kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotooru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajaliku mahulise optilise kaabli ning jätkudega.

Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 246. Kasutada singlemode kaableid. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Ridamajades peab igasse boksi jõudma optiline kaabel ning bokside sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel nr 5.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevatest hüdrantidest nr 3301 Kirde tn-l.

Lisaks on planeeritud uus hüdrant detailplaneeringualale.

4.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänavatel.

Elamute projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku pinnase kõrge radoonisisaldusega, st vajadusel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid vastavalt standardile (EVS 840:2003 Radooniohutu hoone projekteerimine).

4.13 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Kaugkütte kaitsevööndid

* Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;
- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele avalike tänavate maadel asuvate ja juurde kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusi kantud. Määratud on servituudi või isikliku kasutusõigusega alad elamukrunte läbivatele tehnovõrkudele.

Pos 5 krundile on määratud servituudi ala Pos 11 maa-alalt olemasoleva jalgteeni liikumiseks.

Isiklike kasutusõiguste või servituutide alad ja ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnorajatiste täpne asukoht ja lahendus.

4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- * oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- * võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

- * hoida maa-ala korras;

- * kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

4.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole (www.kitsendused.maaamet.ee) asuvad planeeringualal ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võõnd, sideehitise kaitsevõõnd ning vähesel määral on krundi lõuna ja kirdeservas Arbi oja piiranguvõõnd. Kitsendused ei takista detailplaneeringu elluviimist.

4.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

4.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Ka maa-alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga oli ette nähtud maa-ala hoonestamine.

Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua uusi elamuid väljakujunevas ja kõrgelt hinnatud elamupiirkonnas.

Johtuvalt eelnevast lõigust ning detailplaneeringuga kavandatavat arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse

piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks, sh nende hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head.

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva asustuse kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad senist osaliselt hoonestamata maa-ala ilmekamaks ja head asukohta arvestades loomulikuks asustuse jätkuks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas tiheasustusega aladele omase asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju seisneb selles, et uued elanikud värskendavad kogukonna tunnet.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, vähesel määral suureneb müratase ning liiklussageduse. Kuid ehitustegevuse puhul on tegemist ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste

ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.

Arvestades, et moodustatavad krundid on suured ning kaetud kõrghaljastusega, siis ei ole otseselt looduskeskkonnale avalduvaid negatiivseid mõjusid. Maa-ala puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Planeeringuala kasutamisel planeeringuga kavandatud viisil ei esine looduskeskkonnale märkimisväärseid negatiivseid mõjusid.

Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Elva vald ja detailplaneeringust huvitatud isikud on 26.09.2022 sõlminud halduslepingu nr 13-16/19. Lepingu punktis 4 on toodud huvitatud isiku kohustused ja tegevused detailplaneeringu elluviimisel.

Detailplaneeringu elluviimise tegevused ja nende järjekord on järgmine:

- 1) moodustatakse detailplaneeringule vastavad krundid;
- 2) koostatakse tehnoõrkude ja juurdepääsude rajamise projektid, taotletakse vajalikud ehitusload, sõlmitakse tehnoõrkude rajamiseks isikliku kasutusõiguse või servituudilepingud;
- 3) rajatakse detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgud ja juurdepääsuteed kruntideni, tegevus loetakse lõppenuks valminud taristule kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamisega;
- 4) taotletakse hoonetele ehitusload ja ehitatakse hooned;
- 5) taotletakse hoonetele kasutusload.

Detailplaneeringut on lubatud ellu viia etapiviisiliselt. St kruntidele on võimalik hoonestada ühe kaupa, st järk-järgult tingimusel, et iga elamukrundi hoonestamise eeldusena on täidetud eelnimetatud punktid 1, 2, 3.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendused esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks. Arhitektuurse lahenduse koostamisse peab olema kaasatud kutsetunnistusega erialaspetsialist (arhitekt, volitatud 7).

Enne hoonete ehituslubade väljastamist sõlmitakse tehnovõrkude valdajatega isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud (kui need on vajalikud).

Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud juurdepääsud kruntidele, hooneid teenindavad tehnovõrgud ja - rajatised.

5 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Emajõe Veevärk				
OÜ Elektrilevi				
Lõuna-Eesti Päästkeskus				
AS Elva Soojus				
AS Telia				