

Töö nr: DP-19/02-2024

Elva linnas Nurme 7 kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Elva linn, Elva vald, Tartu maakond

Planeeringu koostamise korraldaja:

Elva Vallavalitsus

Huvitatud isik:

René Männiste

Planeerija:

Egle Heero

Tartu

2025

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	6
7.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
8.	Krundi ehitusõigus	8
9.	Krundi hoonestusala piiritlemine	8
10.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
11.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	9
12.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
13.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	10
14.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
	14.1 Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus	11
	14.2 Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	12
	14.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
	14.4 Soojavarustus	13
	14.5 Sidevarustus	13
15.	Servituutide vajaduse määramine	14
16.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
17.	Radooniriski vähendamise võimalused	15
18.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
19.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
20.	Planeeringu elluviimise võimalused	16
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	19
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)	20
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
	Joonis 2. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis	M 1: 500
	Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1: 500
	Joonis 5. Mahuline illustratsioon	skeem
D	LISAD	21

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 12.09.2023 korraldus nr 482 „Elva linnas Nurme 7 kinnistu detailplaneeringu algatamine.“

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kruntimise ja kruntidele üksikelamute püstitamise võimalikkuse väljaselgitamine. Juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas. Planeeringuala hõlmab Nurme tn 7 (k/ü 17005:007:0059, pindala 3992 m², 100% elamumaa) kinnistut. Planeeringuala suurus on ca 0.4 ha.

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering. Vastavalt Elva valla üldplaneeringule (kehtestatud Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121) on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala, mis on üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks on vajalik koostada detailplaneering. Algatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Nurme tn 7 geodeetilise uuringu joonis geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Koostaja WeW OÜ (reg nr: 10213694, MTR: EG10213694-0001, töö nr: GEO-148-23, 24.07.2023). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kollidž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“;
- Elva Vallavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 1-3/18 kehtestatud „Elva linna üldplaneering“;
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud „Elva valla üldplaneering“;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);

- Muud kehtivad standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Elva linna edelaosas Nurme tänava põhjapoolsel küljel. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.



Foto 1. Vaade planeeringualale (august 2023, Google'i tänavavaade)

Planeeringuala on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad. Geodeetilise alusplaani kohaselt paikneb maa-alal väike kasutusest väljas olev kõrvalhoone suurusega 16.5 m².

Planeeritav ala on kõlvikuliselt arvel õue-, metsa-, rohumaa ja muu maana. Maa-alal on läbiviidud raie, mistõttu pool alast on raiesmik ja pool rohumaa. Lisaks asub planeeringualal väike tiik. Esineb hajali ja gruppides paiknevat kõrghaljastust, kus domineerivaks on lehtpuud, kuid esineb ka okaspuid ja üks viljapuu. Planeeringualal puuduvad kõvakattega teed ja platsid. Ala põhjaosas on mõned vanad võrkpiirded, olemasolevaid piirdeid on ka kõrvalkruntidel. Muud olulisemad rajatised ja väikevormid puuduvad.

Reljeef on planeeringualal pigem ebatasane, languga loode suunas. Esineb mitmeid valle ja nõlvakuid. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 3.3 m (absoluutkõrgused 58.70-62.03 m). Ala kõrgeim koht asub planeeringuala lõunaosas ning madalaim koht planeeringuala loodenurgas. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam Angaste:(Elva) paikneb Angaste alajaama (k/ü 69403:004:0261) katastriüksusel. Lähiumbruses

puudub kaugküttevõrgustik. Sademeveekanaliseerimine on välja ehitatud Nurme tn 8a (k/ü 17001:001:0064) katastriüksusele, mille eesvooluks on planeeringualal paiknev tiik. Nurme tänaval kulgevad ühisveevärgi ja –kanaliseerimistorustikud ning sidetrassid. Elektri madalpingeõhuliin kulgeb samuti mööda Nurme tänavat, kuid lõpeb planeeringuala lõunanurgas. Valga mnt T6 transpordimaal kulgevad sidetrassid ja elektri madalpingeõhuliin. Planeeringuala keskosa läbib mittetöötav sidekanaliseerimine.

Planeeringuala lõunaosale ulatub vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10-le madalpinge (kuni 1 kV) õhuliini kaitsevöönd ulatusega 2 m mõlemal pool liini telge ja õhuliini mastitõmmitsa kaitsevöönd 1 m selle projektsioonist. Elektriliinide kasutamiseks ja hooldamiseks tuleb sõlmida servituudilepingud.

Lisaks ulatub maa-alale puurkaevu (PRK0006938) sanitaarkaitsevöönd ulatusega 50 m, vastavalt Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks“. Puurkaev paikneb Valga mnt 25b (k/ü 17005:007:0026) katastriüksusel.

Vastavalt ehitusseadustiku §-le 71 ulatub planeeritavale maa-alale tänava kaitsevöönd, mille laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne muid kultuurimälestisi, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Elva valla idaservas Elva linnas Kruusa asumis. Kruusa asum paikneb Elva linna edelas ja piirneb põhjas Verevi asumiga, idas Kadaka asumiga, kagus Käärdi asumiga ning Kalme ja Käo külaga. Planeeritav maa-ala paikneb tiheasustusega väikeelamute piirkonnas. Kontaktvööndi olulisemateks funktsioonideks on elamumaa ja üldkasutatav maa. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud peamiselt hoonestatud elamumaadega. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1 ja kontaktvööndi analüüs on esitatud joonisel 3.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kahelt avalikult kasutatavalt teelt: lõuna poolt Nurme tänavalt (nr 1700128) ja põhja poolt Valga maantee 25a juurdepääsu (nr 1700227) kaudu, mis on tupiktee. Teed on kahesuunalised, kõvakattega ja ca 4 m laiused. Juurdepääs Nurme tänavale on Betooni tänavalt (nr 1700011) ja Kruusa tänavalt (nr 1700073) ning juurdepääs Valga maantee 25a juurdepääsule on otse Valga maanteelt (nr 1700224). Tihedama liiklusega Valga maantee (nr 1700224) on planeeringualast ca 90-220 m kaugusel.

Lähim ühistranspordipeatus (Lille) asub ca 250-570 m kaugusel Valga maanteel. Nurme tänaval ja planeeringuala lähipiirkonnas on välja ehitatud tänavavalgustus. Kergliiklustee on eraldi välja ehitatud Valga maanteele, muudel lähipiirkonna tänavatel eraldi kõnniteid pole. Olulisemad sotsiaalobjektid asuvad kesklinna asumis.

Planeeringualal lähiümbruses kehtestatud planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud

elamukruntide moodustamine. Lähipiirkonnas on elamumaade krundid valdavalt juba hoonestatud. Koostatava detailplaneeringu puhul on eelkõige aluseks võetud Elva linnas Valga mnt 47 kinnistu detailplaneering (keht. Elva Vallavalitsuse 15.06.2021 korraldusega nr 374), mis on neist kõige ajakohasem ning millega terviku moodustamine on kõige olulisem. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndis on üldjoontes järgnevad: krundi suurused 1569-2176m², ehitisealune pind 225-350 m², suurim lubatud hoonete arv krundil 2-3, suurim lubatud korruselisus 2, lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonetel 8.5-10 m ja abihoonetel 5-6 m, katusekalle 20-45°/25-45°/15-45°, katuse harjajoon vaba, piirdeaia lubatud kõrgus 1.2-1.5 m. Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastvooder, erksaid häirivaid värvitoone, ümarpalki, viimistluseta plekki ja väikeplokkke. Eelistada tuleks looduslähedasi ja piirkonda sobivaid materjale (puit, kivi, klaas ja krohv, viimistletud metall ja betoon) ja katusekattematerjalidena katusekivi ning katuseplekki. Eelistada tuleb kas viil-, kald- või kelpkatust. Kohustuslik ehitusjoon puudub või paralleelne tänavaga.

Nurme tänava olemasolev hoonetus on küllaltki eriilmeline, kasutatud on näiteks erinevaid katusekaldeid, kuid gruppidega vaadeldes on need pigem sarnased. Ehitusjoon on üldjuhul ligikaudu 4-5 m kaugusel teemast ja põhihooned esifassaadidega tänava poole suunatud, v.a Nurme tänava lõunaküljel, kus hooned joondatud tänavaga diagonaalselt.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Valga mnt 27 (k/ü 17005:007:0038)	elamumaa 100%
Valga mnt 27a (k/ü 17005:007:0013)	elamumaa 100%
Valga mnt 29 (k/ü 17005:007:0034)	elamumaa 100%
Nurme tn 5 (k/ü 17005:007:0033)	elamumaa 100%
Nurme tänav (k/ü 17005:007:0058)	transpordimaa 100%
Nurme tn 11 (k/ü 17001:001:0149)	üldkasutatav maa 90% veekogude maa 10%
Valga mnt T6 (k/ü 17001:001:0053)	transpordimaa 100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+ ja selle lisades on planeeringuala määratletud kui olemasolev tiheasum, mis on asustuse arendamiseks eelistatav ala, mida iseloomustab hoonestuse kompaktsus ja sidus tänavavõrk ning ühised tehnovõrgud. Planeeringuala pole maakonnaplaneeringus ega selle lisades määratletud kui väärtuslik maastik ega rohevõrgustiku osa, seega planeeritaval tegevusel puudub vastuolu maakonnaplaneeringuga.

Elva valla üldplaneeringus on planeeringuala määratletud kui detailplaneeringu koostamise kohustusega väikeelamu maa-ala, mis on üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutlusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuidteenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala.

Üldplaneeringuga seatud olulisemad tingimused on järgnevad:

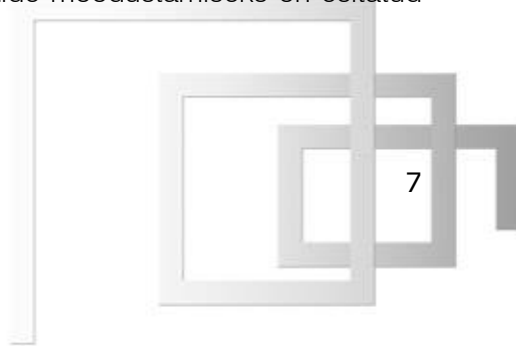
- Hoonete arhitektuursetes lahendustes tuleb järgida ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme;
- Parkimine lahendatakse maaüksuse siseselt vastavalt kehtivale parkimismäärle ja piirkonnaliikuvuse omapärale;
- Kõvakattega alad maaüksusel ei või olla kokku suuremad, kui maaüksuse haljastatav osa;
- Tänavapoolsel küljel on lubatud suurim piirde kõrgus 1.5 m, piire peab olema avaustega või läbipaistev ning sobituma kokku naabruses olevate piiretega, sh ka kõrguslikult;
- Põhihoone peab olema tänava poolses küljes või väljakujunenud ehitusjoonel;
- Maaüksusel võib olla kokku üks põhihoone ja kaks abihoonet;
- Kõrghaljastuse minimaalne protsent on 15% elamu ehitamise korral;
- Suurim lubatud ehitisealune pind on 35% maaüksuse pindalast;
- Maaüksuse vähim lubatud suurus uue üksikelamukrundi moodustamisel on 1200 m²;
- Üksikelamu maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 9 m.

Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala elamumaadele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Kuna planeeritava ala kontaktvööndis asub olemasolevaid elamuid ning üldplaneeringu järgi on ala määratud väikeelamu maa-alaks, siis on olemasoleva elamurajooni teeäärsele alale kolme uue üksikelamu püstitamine kooskõlas üldisema maakasutuse ja piirkonna arengusuundadega. Uushoonestus seotakse olemasoleva tehnilise taristu ja asustuse ning planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline elamuarendus. Arvestatakse olemasoleva hoonestustihedusega ja krundid kavandatakse üldplaneeringuga seatud miinimumsuuruse järgi. Planeeritud kruntide suurused haakuvad võrreldes praegusega paremini kontaktvööndis asuvate elamumaa kruntide suurustega ja ala hoonestamine aitab kujundada ühtset tänavajoont. Planeeringulahendusega välja pakutud krundid on kõik ühenduses Nurme tänavaga, et uued hooned oleks võimalik ühendada Nurme tänaval kulgevate tehnovõrkudega. Kuna planeeritav maa-ala on kolmnurkse kujuga ja sellest tulenevalt ka osad planeeritud krundid on kolmnurkse kujuga, siis see takistab ühtse kohustusliku ehitusjoone kavandamist, kuid planeeritud hooned peavad siiski paikneva ühtselt Nurme tänava poolses küljes, et moodustuks omavahel kokku sobiv tervik. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik. Koostatavas detailplaneeringus arvestatakse üldjoontes üldplaneeringuga sätestatud tingimustega.

7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kolm elamumaa krunti. Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2.



Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

POS	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava kinnistu suurus	Jagatava kinnistu senine sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikides)
1	EP 100%	1300 m ²	Nurme tn 7 (17005:007:0059)	3992 m ²	EP 100%
2	EP 100%	1392 m ²			
3	EP 100%	1300 m ²			

*Krundi kasutamise sihtotstarve: EP – üksikelamu maa;

8. Krundi ehitusõigus

Kavandatud kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned (sh 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitised).

Põhihoonete ehitisealune pind on kuni 200 m², selle ehitisealust pinda võib suurendada, kui see on kokku ehitatud kõrvalhoonetega, mis on põhihoonest madalamad.

Krundil POS 1 paiknev olemasolev kõrvalhoone lammutatakse.

Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on kuni 30%.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11103 – suvila
- 12744 – abihoone

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid (sh väikeehitisi). Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad), kuid nende ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujudest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalad on kavandatud krundi piirist 4-5 m kaugusele, et tagada võimalikult suur hoonestusala ja pändlikud ehitiste paigutamise võimalused. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine, nende sidumine krundipiiridega ning võimalik hoonete paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on lõunast piiritletud Nurme tänavaga, mille kaudu on planeeritud juurdepääsud kruntidele.

Orienteeruvad juurdepääsude asukohad kruntidele ja põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Igale krundile on lubatud kavandada ainult üks juurdepääs, kuid keelatud ei ole tagumiste jalgvärvate rajamine. Tänavalt krundile juurdepääsu laius ei tohi ületada 4 m.

Planeeringualale ulatuvad Ehituseadustiku § 71 kohaselt tänava kaitsevööndid, mille laius äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 10 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalad kavandatud osaliselt tänava kaitsevööndisse, et oleks võimalik järgida olemasolevat väljakujunenud ehitusjoont.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu. Tabelis 3 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus. Planeeritud parkimiskohtade arv alal on kokku 9.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
Eramu	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
		2	2	2	2	3

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on olemasolevad ja planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest ning üldplaneeringust. Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava, üldtunnustatud linnaehituslike ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Hoone põhimaht tuleb paigutada Nurme tänava poolsele küljele, paralleelselt Nurme tänavaga. Abihoonete planeerimisel peavad need sobituma põhihoone arhitektuuriga ning neid ei ole lubatud ehitada põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole (need peavad paiknema põhihoonest taga pool maaüksuse sügavuses). Maksimaalne lubatud korruselisus: põhihoonel 2 korrust ja abihoonel 1 korrust. Lubatud katusekalde vahemik 0-45° (soovitatavalt viil-, kald- või kelpkatus). Katusekatte materjalidest on soovitatavad katusekivid, katuseplekk, bituumenkatuseplaadid või rullmaterjal. Välisviimistluses kasutada looduslike ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis, betoon, klaas), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Keelatud on madalakvaliteedilised imiteerivad materjalid ja välisvooderduseta ümarpalkmajad. Värvilahenduses eelistada naturaalseid ümbruskonda sobivaid värvitoone. Planeeringuala hooned lahendada soovituslikult sarnases stiilis ning sarnase materjalikasutusega, et saavutada terviklikkus. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus.

13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on esineb olemasolevat kõrghaljastust, mida tuleb maksimaalselt säilitada. Puid tohib likvideerida ehitisealuse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede, tehnorajatiste ja parkimiskohtade rajamiseks. Eelistada tuleb hoonestuse ja tehnovõrkude paigutust, mis ei too kaasa puude raiumise vajadust. Kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Kõrghaljastuse minimaalne protsent on 15%. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Kõrghaljastust ei tohi rajada elektriõhuliini kaitsevööndisse. Soovitatavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Kruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Krundil POS 2 paiknev tiik on kavandatud likvideerida, kuid pole keelatud ka tiigi säilitamine. Tiigi kuju võib muuta selliselt, et oleks võimalik piirdeaedade rajamine krundi piirile ning avatud kraaviosa võib samuti likvideerida. Tiiki suubuv sademeveetorustik on planeeritud ümber tõsta.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Reljeefi on lubatud korrigeerida nt hoone all ja ümbruses, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel ning ühtlase murupinna kujundamiseks. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide

sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Elva valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed on planeeritud koguda eraldi, see tähendab ühiseid mahuteid pole kavandatud. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Elva valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile. Lubatud on puit-, võrk-, metall- ja keevispaneelaiad. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine. Elamukruntide piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1.5 m. Piirdeid võib kombineerida hekkidega. Väravate kavandamisel tuleb eelistada krundile sissepoole avanevaid või liugväravaid. Piirded või hekid ei tohi takistada teel liikumist ega nähtavust. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba väljakujunenud tavasid.

14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Mittetöötava sidekanalisatsiooni, mis läbib krunte POS 1, 2 ja 3 võib likvideerida.

14.1 Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Vastavalt Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2023 – 2035 varustab Elva linna ühisveevärgi teenusega AS Emajõe Veevärk. Ühisveevärgi torustikud on välja ehitatud Nurme tänavale ja Valga maanteele. Valga mnt 25a juurdepääsul ühisorustikke pole. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest.

Veevarustuse täpsemal planeerimisel võetakse aluseks AS Emajõe Veevärk poolt 24.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-24-00129. Orienteeruv olmevee vajadus on kuni 0.5 m³/d elamuühiku kohta ehk kokku 1.5 m³/d. Täpsem veevajadus määratakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritud kruntide veega varustamine nähakse ette uute torustikega alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest Nurme tänaval kuni planeeritavate hoonestusaladeni. Planeeringuala igale planeeritavale krundile nähakse ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kinnistu piirist kuni üks meeter väljapoole kinnistu piiri näha ette maakraan. Kõigile planeeritud ühisveevärgirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks.

Tuletõrjerveevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad

tuleohutusnõuded“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähimad olemasolev hüdrandid asuvad Nurme tänav (k/ü 17005:007:0058) ja Valga mnt T3 (k/ü 17006:005:0031) katastriüksustel, mis on u 110-120 m kaugusel eeldavatest peasissepääsudest. Planeeringuala tuletõrjeveresi lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil. Hüdrantide asukoht on näidatud joonisel nr 3 ja 5.

14.2 Kanaliseerimine, sademevesi ja drenaaž

Vastavalt Elva valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kavale aastateks 2023 – 2035 varustab Elva linna ühiskanalisatsiooni teenusega AS Emajõe Veevärk. Ühiskanalisatsiooni torustikud on välja ehitatud Nurme tänavale ja Valga maanteele. Valga mnt 25a juurdepääsul ühisorustikke pole.

Reoveekanaliseerimise täpsemal planeerimisel võetakse aluseks AS Emajõe Veevärk poolt 24.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-24-00129. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 0.5 m³/d elamu kohta ehk kokku ligikaudu 1.5 m³/d. Täpsem lahendus ja reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus. Uute elamukruntide reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanaliseerimistorustik alates planeeritud kruntide hoonestusaladest kuni AS Emajõe Veevärk iseoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni Nurme tänaval. Ühendused olemasoleva iseoolse reoveekanaliseerimistorustikuga teha võimalusel olemasolevates kaevudes. Igale planeeritavale kinnistule nähakse ette eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kõigile planeeritud ühiskanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevärk kasuks. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest.

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub terviklik sademeveekanaliseerimine, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Sademetekanaliseerimise torustik paikneb küll Nurme tn 8a (k/ü 17001:001:0064) katastriüksusel, kuid selle eesvooluks on planeeringualal paiknev tiik. Detailplaneeringus nähakse ette olemasoleva sademeveetoru ühendamine Nurme tn 11 (k/ü 17001:001:0149) katastriüksusel asuva tiigiga alates POS 1 edelanurga juures paiknevast torust. Ühenduskoht on planeeritud Nurme tänav põhjapoolsele küljele (säilib Nurme tänavalt läbi tulev De200 torulõik). Kuna Nurme tn 11 tiik on puhkeotstarbeline, siis tuleb paigaldada Nurme tänavale ka lihtsamat sorti õli- ja liivapüüdur, et sademevesi saaks enne tiiki juhtimist puhastatud. Uue toru ja puhasti väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Sademeveesüsteemi kasutusõigus tagatakse servituudilepinguga. Eesvoolu toimimise (tiigi hooldus, rekonstrueerimine) peab tagama teeniva kinnisasja omanik. Alternatiivne variant on olemasoleva eesvoolu säilitamine. Eraldi sademeveekanaliseerimise ei ole planeeringus kavandatud, see tähendab et sademevesi on planeeritud immutada krundisiseselt pinnasesse. Sademeveed tuleks suunata vertikaalplaneerimisega ehitavatest hoonetest ja teedest eemale, et tagada ehitiste säilimine. Sademevee vooluhulga minimeerimiseks ja ühtlustamiseks rajada soovituslikult krundisisesed platsid vett läbilaskvatest materjalidest (vältida asfaltkatte kasutamist) ning mitte oluliselt suurendada mitteläbilaskvate pindade osakaalu. Lisaks sademevee immutamisele tuleks seda maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada

(kastmiseks, auto pesemiseks vms). Selleks tuleks sademeveett katustelt kokku koguda ja juhtida ning seejärel taaskasutada. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud. Samuti on keelatud sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

14.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse tagamine on võimalik nii Nurme tänava õhuliini mastilt kui ka Valga mnt 25a juurdepääsul paiknevast õhuliini mastilt. Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 472421. Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud Valga:(Elva) alajaamast, mis paikneb Valga mnt 49 (k/ü 17101:001:0081) katastriüksusel. Nimetatud alajaama fiidril F1 paiknevatest mastidest M9 ja M19 nähakse ette uutele objektidele välja eraldi 0.4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0.4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele teealasse mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Peakaitsete orienteeruv suurus on 25A. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Krundisisene elektrivarustus ja välisvalgustus lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks hoovis asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid ega häiriks naabreid.

14.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud. Päikesepaneelide paigaldamine soovitavalt hoone konstruktsiooni osana (katusega võimalikult samasse tasapinda), mitte eraldi seisvana maapinnal ja need ei tohi häirida liiklust ega naabreid. Maasoojussüsteemi ja päikesepaneelide rajamisel peavad need vastama üldplaneeringus sätestatud nõuetele. Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

14.5 Sidevarustus

Olemasolevad sidetrassid paiknevad nii Nurme tänaval kui ka Valga mnt 25a juurdepääsul.

Vastavalt Telia Eesti AS poolt 09.05.2024 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38856397 tuleks paigaldada Valga mnt 30 (k/ü 17006:004:0022) juures paiknevast sidekaevust kuni planeeringualani optiline kaabel. Kuna antud kaev asub planeeringualast kaugel (u 450 m), siis lahendatakse planeeringuala sidevarustus hoopis mobiilsidevõrguga.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 4). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu joonistel 4 ja 5. Joonise parema loetavuse huvides pole servituutide vajadust näidatud transpordimaadele.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik	Servituudi sisu
POS 3	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektripaigaldisi.
Valga mnt T6 (k/ü 17001:001:0031) Valga mnt 25a (k/ü 17005:007:0023) Nurme tänav (k/ü 17005:007:0058)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektripaigaldisi.
Nurme tänav (k/ü 17005:007:0058)	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdaja	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning rajatisi.
Nurme tänav (k/ü 17005:007:0058) Nurme tn 11 (k/ü 17001:001:0149)	Sademevee- kanalisatsiooni valdaja	Sademeveekanaliseerimise valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid sademeveetorustikke ning rajatisi.

16. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-i 6 lõigetes 1-4 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse

eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine.

Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmel tuleb nõuetekohaselt teiselaldada. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

17. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2020) on Elva valla kirde ja keskosas kõrge radoonisisaldus (>50 kBq/m). Radoonisisaldus võib aga varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpris oluliselt ning seetõttu tuleks planeeritaval maa-alal ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³. Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve.

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

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

- tegevuspiirangud elektripaigaldiste ja sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsiooni ehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses ja määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ ja ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud veehaarde sanitaarkaitsealas, mis on kooskõlas veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga.

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

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

Elva valla ja Nurme tn 7 kinnistu omaniku (edaspidi: Huvitatud isik) vahel on 05.09.2023 sõlmitud haldusleping nr 13-16/63, millega on antud detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ja väljaehitamise rahastamise õigus üle Huvitatud isikule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Peale detailplaneeringu kehtestamist on Huvitatud isiku kohustus teostada esmalt detailplaneeringus ettenähtud maakorraldustoimingud.

Huvitatud isik kohustub ehitama oma kulul välja detailplaneeringukohased toimivad ja otstarbekohaselt kasutatavad järgmised tehnorajatised ja mahasõidud:

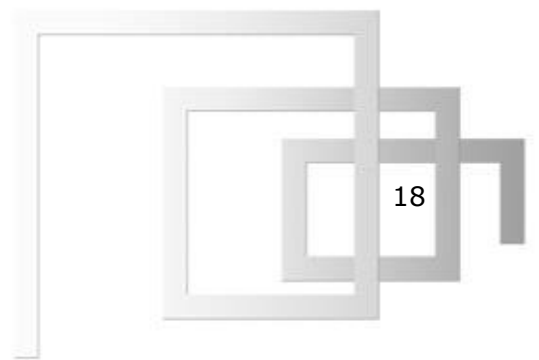
- vastavalt piirkonna vee-ettevõtjaga sõlmitavale liitumislepingule ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised ka selles osas, mis jäävad detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindavad detailplaneeringuala (sh torustik, liitumispunktid, vajadusel reoveepumpla);
- pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala;
- elektrivarustuse ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala;
- kõvakatendiga mahasõidud detailplaneeringuga moodustatud kruntidele avalikult kasutatavalt teelt.

Lisaks kohustub huvitatud isik:

- hüvitama detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimise, ehitamise ja ehitusjärelvalvega seotud kulud ning vajadusel notariaalsete tehingutega kaasnevad kulud ja riigilõivud;
- sõlmima vajalikud servituudi seadmise lepingud (sh seadma vastavaid märkeid kinnistusraamatusse);
- mitte taotlema detailplaneeringuga kavandatud hoonete (elamute) ehitusluba seni, kuni on rajatud kehtivale detailplaneeringule vastav tehniline infrastruktuur (lepingu punktid 1.2 ja 3.1.9) ning rajatistele on väljastatud kasutusload või vastavad dokumendid, mis tõendavad rajatise vastuvõtmist;
- enne detailplaneeringu alal paikneva Huvitatud isiku omandis oleva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamist täitma lepinguga võetud kohustused ise või andma need üle kinnistu või hoonestusõiguse omandaja(te)le või täitma need kohustused pärast võõrandamist ise, fikseerides selle vastavalt eeltoodule võõrandamislepingu(te)s. Kui Huvitatud isik ei ole enne kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamist lepinguga võetud kohustusi täitnud ja ei anna neid üle kinnistu või hoonestusõiguse omandaja(te)le, on Huvitatud isik kohustatud ise täitma lepingust tulenevad kohustused, fikseerides selle võõrandamislepingu(te)s. Huvitatud isik kohustub kirjalikult vallale teatama detailplaneeringu alal paikneva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmanda(te)le isiku(te)le, edastama vallale kinnistu uu(t)e omaniku/omanike kontaktandmed ning kinnitama, et ei andnud lepingust tulenevaid kohustusi üle ning täidab need ise. Lepingust tulenevate kohustuste täitmisel ja kohustuste üleandmisel peab olema tagatud järjepidevus.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonetele (elamud) ei väljastata ehitusluba seni, kuni on

rajatud detailplaneeringule vastav tehniline infrastruktuur (mahasõidud kruntidele, hooneid teenindavad tehnovõrgud). Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendus esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.



B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostöö valitsusasutustega, tehnovõrguvaldajate ja naaberkruntide omanikega on toodud tabelis 5. Tabelit täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	07.01.2025	Lisade kaustas, lk	Maie Erik
Märkused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	AS Emajõe Veevärk	15.01.2025	Lisade kaustas, lk	Rauno Ränkel
Märkused: Üle vaadatud. Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk. Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat.				
3	Päästeameti Lõuna päästekeskus		Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
4			Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
5			Lisade kaustas, lk	
Märkused:				
6			Lisade kaustas, lk	
Märkused:				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____	M 1:10000
Joonis 2. Olemasolev olukord _____	M 1:500
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs _____	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis _____	M 1: 500
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis _____	M 1: 500
Joonis 5. Mahuline illustratsioon _____	skeem

D LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise avaldus _____ (11.07.2023)
2. Detailplaneeringu leping algatamise eelne _____ (05.09.2023)
3. Elva Vallavalitsuse korraldus nr 482 "Elva linnas Nurme 7 kinnistu detailplaneeringu algatamine" _____ (12.09.2023)
4. Elva Vallavalitsuse kiri nr 6-1/7-3 _____ (15.09.2023)
5. Elva Vallavalitsuse kiri nr 6-1/7-4 _____ (15.09.2023)
6. Elva Vallavalitsuse kiri nr 6-1/7-5 _____ (15.09.2023)
7. Elva Vallavalitsuse kiri nr 6-1/7-6 _____ (15.09.2023)
8. Elva Vallavalitsuse kiri nr 6-1/7-2 _____ (18.09.2023)
9. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes _____ (18.09.2023)
10. Detailplaneeringu algatamise teade Elva valla lehes _____ (25.09.2023)
11. Detailplaneeringu algatamise teade Elva valla veebilehel _____ (september 2023)
12. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 472421 _____ (06.05.2024)
13. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38855397 _____ (09.05.2024)
14. AS Emajõe Veevärk tehnilised tingimused nr TT-24-00129 _____ (24.05.2024)
15. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 9797632429 _____ (07.01.2025)
16. AS Emajõe Veevärk ülevaatamise otsus nr 25-01912 _____ (15.01.2025)