

## Vapramäe tn 9//11//13 krundi detailplaneering

Elva linn, Elva vald



Töö nr: 20002DP1

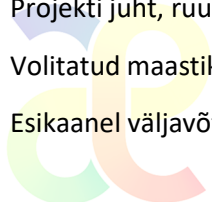
Tartu 2020-2024

Tellija: Oskar Alliku Kodu MTÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

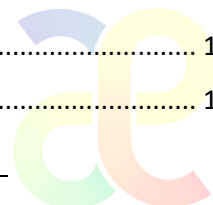
Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanel väljavõtte maa-ameti kaldaerofotost



## Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs .....	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
1.4.	Geodeetiline alusplaan .....	7
1.5.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	7
1.6.	Muinsuskaitse eritingimused.....	7
1.6.1.	Üldnõuded .....	8
1.6.2.	Hooned .....	8
1.6.3.	Haljastus, parkimine ja tehnorajatised.....	8
2.	Planeeringulahendus.....	10
2.1.	Detailplaneeringu lahenduse põhjendus.....	10
2.2.	Üldplaneering .....	10
2.3.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine .....	12
2.4.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine	12
2.4.1.	Juurdepääs avalikule teele .....	12
2.4.2.	Tehnovõrkude üldtingimused .....	12
2.4.3.	Veevõrk ja tuletõrjesevi.....	13
2.4.4.	Reoveekanaliseerimine.....	13
2.4.5.	Sademeveekanaliseerimine .....	13
2.4.6.	Küttevõrk .....	13
2.4.7.	Elektrivõrk.....	13
2.4.8.	Sidevõrk .....	13
2.4.9.	Välisvalgustus .....	14
2.5.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	14
2.6.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	14
2.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine .....	15
2.8.	Kujade määramine.....	15
2.9.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine .....	15
2.10.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	16
2.11.	Servituutide seadmise vajaduse märkimine.....	16
2.12.	Asjakohaste mõjude hindamine .....	16



2.13.	Planeeringu elluviimine.....	17
3.	Koostöö ja kooskõlatused (koostamisel tulevikus).....	19
4.	Graafiline osa ( <i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i> ) .....	21
4.1.	Situatsiooniskeem .....	21
4.2.	Kontaktvööndi joonis .....	21
4.3.	Olemasolev olukord .....	21
4.4.	Põhijoonis.....	21
4.5.	Illustratiivsed vaated .....	21

## 1. Üldosa ja analüüs

### 1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Elva Vallavolikogu algatas 24.08.2020 a otsusega nr 1-3/186 Elva linnas Vapramäe 9//11//13 kinnistu Elva linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Elva Vallavalitsus väljastas 08.09.2020 detailplaneeringu seisukohad ning täiendas neid 27.10.2020 a korraldusega nr 682.

Elva Vallavalitsus väljastas 11.06.2024 a korraldus nr 280 „Elva linnas Vapramäe 9//11//13 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade ajakohastamine“, millega ajakohastati detailplaneeringu lähtetingimusi.

Elva Vallavolikogu 06.05.2024 a otsusega nr 121 kehtestati Elva valla üldplaneering, mis hakkas kehtima 1.06.2024. Alates 1. juunist tuleb detailplaneeringu koostamist jätkata vastavalt Elva valla üldplaneeringule.

Detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek toimus 04.01.2021 kuni 03.02.2021 ning sellele järgnes 02.06.2021 Elva kultuurikeskuses detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu.

Muudetud planeeringulahenduses on arvestatud eskiisi avalikul arutelul piirkonna elanike ja teiste huvitatud isikute tehtud ettepanekutega. Olulisemate muudatustena on vähendatud kavandatavat ehitusõigust, korrigeeritud hoonestusala piire ning krundi sihtotstarve jääb väikeelamumaaks, mistõttu koostatud detailplaneeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistule uute abihoonete ehitusõigus ning parkimise, heakorra, tehnovõrkudega varustatuse ja haljastuse põhimõtted.

Planeeritud ala suurusega ca 0,7 ha asub Elva linnas Peedu asumis. Ala hõlmab Vapramäe 9//11//13 kinnistut, katastriüksuse tunnus 17004:005:0004.

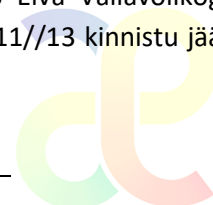
Vapramäe 9//11//13 kinnistule on kavas luua miljööteraapiline kodu, mille eesmärk on lastele abi ja toe osutamine psüühiliste traumadega toimetulemiseks ning nende vanemate nõustamiseks. Peedu linnaosa toetav ja aktiivne sotsiaalne keskkond on äärmiselt sobilik miljööteraapilisele kodule – siin on turvaline ning asub eemal erinevatest häiringutest. Miljööteraapilisel kodul endal on kogukonnale sarnane mõju iga muu piirkonnas asuva elamuga.

Miljööteraapilise kodu rajamine on kooskõlas Elva valla arengukava 2024-2030 eesmärkidega.

Kinnistu muinsuskaitse eritingimused koostas AB Artes Terrae OÜ, keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu Keskkonnaagentuur Viridis OÜ ning sotsiaalsete mõjude hinnangu Igavad Analüüsid OÜ.

### 1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Vapramäe 9//11//13 kinnistut pindalaga 6054 m<sup>2</sup>, katastriüksuse tunnusega 17004:005:0004, katastriüksuse sihtotstarbega 100% elamumaa. Ehisregistri andmetel asub kinnistul kaks elamut. Kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut. Alal kehtib Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering. Vapramäe 9//11//13 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alale.



Planeeringualal asub Alliku villa, mis on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 15.02.2018 käskkirjaga nr 28 *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RT III, 20.02.2018, 11). Mälestise tunnusena on käskkirjas välja toodud, et tegu on 1920. aastate lõpus või 1930. aastate alguses ehitatud juugendliku puitvillaga, mis stiilijärgiva teenijatemaja ja kõrghaljastatud krundiga moodustab ajastutruu ansambli.

Kaitsevööndiks on kehtestatud krunt Vapramäe tn 9//11//13 suurusega 6054 m<sup>2</sup>. Kaitsevööndis asuvad kultuuriväärtuslikud struktuurielemendid on teenijatemaja ja maakelder. Kaitsevööndi eesmärk on tagada hoone vaadeldavus ning mälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Lisaks hoonetele asuvad krundil kaks vundamenti (geodeetilised alusplaanil mõõdetud suurused 43 m<sup>2</sup> ja 82 m<sup>2</sup>), mis tähistavad kunagiste hoonete asukohta. Krundi aadressist nähtub, et ühel vundamendil võis olla põhihoone ja teisel abihoone.

Planeeringuala haljastuses domineerib Elva linnale iseloomulikult harilik mänd.

Krundil asub puurkaev, millel on 50 m suurune sanitaarkaitsevöönd.

### 1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Elvas Peedu linnaosas. Planeeringuala juhtfunktsioonideks on üldplaneeringu järgi väikeelamumaa.

Kõnealune krunt on Peedul suuremaid ehituskrunte – suurem on vaid kõrvalolev Vapramäe tn 15. Tulenevalt asjaolust, et tegemist on ühest vähestest algse suurusega kruntidest, ei ole krundi jagamine lubatud. Algses suuruses säilinud krunt väärtustab piirkonna omanäolisust ja toob esile, millist ruumi sooviti ligi saja aasta taguse krundijagamise plaaniga luua. Arvestades aga ümbritsevate kruntide tänapäevast täisehituse osakaalu (vt järgnev tabel), on lubatud krundile täiendavate abihoonete püstitamine.

Tabel 1. Ümbritsevate kruntide suurus, sihtotstarve (maa-ameti andmetel), hoonestus (ehitisregistri andmetel), täisehituse osakaal ja suurim korruselisus (ehitisregistri andmetel, arvestamata katusealust korrust).

Aadress	Otstarve	Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Hooned (m <sup>2</sup> )	Täisehituse osakaal	Suurim korruselisus
Vapramäe tn 9//11//13	Elamumaa	6054	154 + 106 = 260	4,3%	1
Vapramäe tn 3	Elamumaa	1645	127 + 33 = 160	9,7%	1
Vapramäe tn 5	Elamumaa	1120	103,7	9,3%	2
Vapramäe tn 5a	Elamumaa	762	178	23,4%	2
Vapramäe tn 7	Elamumaa	1372	122	8,9%	2
Vapramäe tn 15	Elamumaa	6914	138 + 76 + 29 + 21 = 264	3,8%	2
Nuti tn 2	Elamumaa	2367	140 + 118 = 258	10,9%	2
Nuti tn 4	Elamumaa	1350	78 + 61 = 139	10,3%	1
Raudtee tn 17	Elamumaa	1454	72 + 22 = 94	6,5%	1
Raudtee tn 15	Elamumaa	1203	105,5 + 32 = 137,5	11,4%	2

Raudtee tn 13	Elamumaa	1329	78 + 33 = 111	8,4%	1
Raudtee tn 11	Elamumaa	1689	96 + 44 = 140	8,2%	2
Raudtee tn 11a	Elamumaa	1399	92	6,6%	1
Raudtee tn 11b	Elamumaa	1827	79	4,3%	1
KESKMINE		2177,5	152,7	9,0%	1,5

Ülaltoodud tabelis esitatud andmetele tuginedes võib tõdeda, et kõnealune Vapramäe tn 9//11//13 krunt on üks väiksema täisehituse osakaaluga krunte piirkonnas, enam kui kaks korda väiksem piirkonna keskmisest. Arvestada tuleb asjaoluga, et ehitisregistris ei ole kõik hooned ja hoonete juurdeehitused registreeritud. Näiteks on kõnealune Vapramäe tn 13 hoone geodeetiliselt alusplaaniilt mõõdetuna 187,0 m<sup>2</sup>, kuigi ehitisregistri andmetel on ehitisealune pind 154 m<sup>2</sup>.

Vaadates keskmist ja piirkonna arengupotentsiaali võiks suurimaks täisehituseks piirkonna elamukruntidel kavandada kuni 12% – sellisel juhul on võimalik olemasolevatele hoonetele teha juurdeehitusi ning püstitada kõrvalhooneid.

Hoonete korruselisuse osas leidub nii ühe täiskorrusega, täiskorruse ja katusekorrusega kui ka kahe täiskorrusega hooned. Mõistlik on uute hoonete puhul lubada ühe täiskorruse ja katusealuse korrusega hooned. Arvestades mälestisega ei tohi aga uued hooned planeeritava krundil olla oma absoluutkõrguselt mälestisest kõrgemad.

Arvestades krundi soovituslikku täisehituse osakaalu ja seniste hoonete ehitisealust pinda, võiks järelikult krundile lubada lisaks kahe abihoone. Krundi põhjaosas on kahe vundamendi jäänused, mis viitavad selles krundiosas varasemalt leidunud hoonestuse asukohale, mille läheduses oleks sobilik ka uute väiksemamahuliste hoonete püstitamine.

#### 1.4. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõdistas OÜ Geoterra detsembris 2019, töö nr 535-2019. Koordinaadid L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.

#### 1.5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringutega:

- Planeeringu algatamisel kehtis Elva linna üldplaneering (kehtestatud Elva Linnavolikogu 24. aprilli 2017 otsusega nr 18), planeeringu koostamisel aja kehtestati 06.05.2024 Elva valla üldplaneering, mis hakkab kehtima alates 01.06.2024. Detailplaneeringu edasisel koostamisel lähtutakse kehtivast Elva valla üldplaneeringust.
- Elva linnas Vapramäe 9//1//11 krundi detailplaneeringu sotsiaalsete mõjude hindamise analüüs. OÜ Igavad Analüüsid, Veiko Sepp.

#### 1.6. Muinsuskaitse eritingimused

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vapramäe tn 9//11//13 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20002ET1).



### **1.6.1. Üldnõuded**

1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutud ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
3. Kui töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamatul muinsuskaitseametit.
4. Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitse eritingimuste kehtivust võib põhjendatud juhul pikendada ühe korra viie aasta võrra.

### **1.6.2. Hooned**

1. Säilitada ja restaureerida tuleb kaitsealune Vapramäe tn 13 hoone ja sellega samas kompleksis olevad Vapramäe tn 11 hoone ja krundil olev maakelder.
2. Krundile on lubatud kuni kolme uue sobivas suuruses hoone püstitamine. Uute hoonete soovitatav asukohta on näidatud joonisel.
3. Uued hooned tuleb kujundada kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata. Viimistluses on lubatud kasutada Peedule omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi.
4. Uushooned tuleb kavandada liigendatuna eesmärgiga vältida mälestise ümbrusesse sobimatuid ühtseid suuri hoonemassiive.
5. Uute hoonete suurima ehitisealuse pindala määramisel tuleb arvestada, et krundi täisehituse osakaal ei tohi olla suurem kui 12%. Arvutuslik uute hoonete ehitisealune kogupind on 466 m<sup>2</sup>.
6. Uued hooned peavad asuma joonisel 19 näidatud hoonestusala sees.
7. Uued hooned võivad olla kuni kahe täiskorrusega ning nende absoluutkõrgus ei tohi olla suurem kui kaitsealusel hoonel (abs kõrgus 62.10 EH2000 süsteemis).
8. Uute hoonete põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus ja ajaloolise miljööga arvestav kaldkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist.
9. Uuel hoonel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.
10. Uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb mälestise ja olemasolevate ajalooliste hoonete eelnev või ehitamisega üheaegne korrastamise kohustus. Mälestist võib konserveerida, restaureerida ning juurdeehitust kavandada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.

### **1.6.3. Haljastus, parkimine ja tehnorajatised**

1. Uute hoonete püstitamisel säilitada võimalikult suur osa krundi kõrghaljastusest, kuid ohtliku puud tuleb eemaldada.
2. Mitte lõigata läbi säilitatavate puude ankurjuuri. Kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, tuleb juurte ümbruse teha kaevetööd käsitsi. Tee rajamisel puu tüvede läheduses tuleb ankurjuurte ümber kasutada killustikuga tugevdatud kasvupinnast.
3. Tööde ajaks tuleb säilitatavate puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.





4. Parkimine tuleb viia ajaloolistest hoonetest võimalikult kaugemale kavandades parkimisplatsid väiksemate aladena, mitte ühise suure parkimisplatsina. Parkimisplatsidel ega juurdesõiduteel ei ole lubatud kasutada teekattena asfalti.
5. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.
6. Tehnovõrgu muud rajatised nagu tehnilised kapid tuleb varjata tänavaruumist või kujundada keskkonda sobiva materjali ja värviga.
7. Piiretena on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puitlippaed.



## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Detailplaneeringu lahenduse põhjendus

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistule ehitusõigus miljööteraapiaks vajalike ehitiste ehitamiseks. Miljööteraapilise kodu eesmärgiks on lastele abi ja toe osutamine psüühiliste traumadega toimetulemisel ning vanemate nõustamine. Teraapiat saavad lapsed elavad kohapeal koos juhendajatega ning lastele pakutakse toetavaid tegevusi. Kavandatud tegevus on põhiosas elamise otstarbega, millele lisandub krundil teostatav huvitegevus ja õpe. Peedu linnaosa miljöö on väga sobilik teraapia läbiviimiseks, sest asub toetavas ja aktiivses sotsiaalses keskkonnas, mis on eelduseks teraapia teostamisel hea tulemuse saavutamiseks. Samuti on asukoht eemal erinevatest häiringutest nagu intensiivne autoliiklus, suurte hoonete teenindamisest tulenev müra jms. Miljööteraapilise kodu kliendid ei ole ohtlikud teistele inimestele, sh naabritele, mistõttu puudub vajadus klientide isoleerimiseks. Samuti ei ole oodata, et miljööteraapilise tegevusega kaasneks rohkem müra, lõhnahäiringut vms kui tavalise elamu puhul. Teraapiaalane tegevus on eelkõige suunatud Tartumaa piirkonna, sh Elva elanikele ning seeläbi on teraapia saamise võimalusest vallale ka otsest kasu sotsiaalsete probleemidega tegelemisel. Seega on miljööteraapilise kodu rajamise näol tegemist avaliku huviga.

Elva valla arengukava 2024-2030 seab üheks eesmärgiks laste abivajaduse varajases staadiumis märkamise ja õigeaegse toe pakkumise, samuti võrdsete võimaluste loomise elukestvaks õppeks. Veel on arengukavas eesmärgiks seatud, et sotsiaalvaldkond on arendatud ning valdkonnaüleselt koordineeritud. Detailplaneeringuga kavandatud miljööteraapiline kodu pakub tuge ja ravi keerulises olukorras lastele, mida Elva vallas seni süsteemselt ei ole pakutud ning mis vajab lahendamist.

Planeeritud krunt on Peedul üks suuremaid ehituskrunte. Tulenevalt asjaolust, et tegemist on ühest vähestest algse suurusega kruntidest, ei ole krundi jagamine lubatud. Algses suuruses säilinud krunt väärtustab piirkonna omanäolisust ja toob esile, millist ruumi sooviti ligi saja aasta taguse kruntideks jagamise plaaniga luua. Arvestades aga ümbritsevate kruntide tänapäevast täisehituse osakaalu ning asjaolu, et mõni krundil asunud hoone on lammutatud, on lubatud krundile lisaks olemasolevale kahele põhihoonele täiendavate abihoonete püstitamine.

Uued abihooned on paigutatud muinsuskaitse eritingimusi arvestades piisavalt kaugele olemasolevast mälestisest ja teisest väärtuslikust põhihoonest. Abihooned on kavandatud ümbritsevast hoonestusest, sh mälestisest väiksemas mahus ja sobivas proportsioonis – uued abihooned on kavandatud ühekorruselised ja viilkatusega. Hooned, teed ja platsid on paigutatud krundile selliselt, et oleks võimalik säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

Peale Peedu ehitusliku miljöö säilitamise läbi ajalooliste hoonete korrastamise, säilitatakse ka haljastuslik miljöö, sest valdavat osa piirkonnale iseloomulikest mändidest ei ole lubatud maha võtta. Samuti säilib enamus muust haljastusest ning seeläbi ka krundi üldine roheline ilme.

### 2.2. Kooskõla kehtiva üldplaneeringuga

Planeeringu algatamisel kehtis Elva linna üldplaneering (kehtestatud Elva Linnavolikogu 24. aprilli 2017 otsusega nr 18), planeeringu koostamisel aja kehtestati 06.05.2024 Elva valla üldplaneering, mis hakkab kehtima alates 01.06.2024. Detailplaneeringu edasisel koostamisel lähtutakse kehtivast Elva valla üldplaneeringust.

**Peedu asum**

Peedu asum on läbi aegade olnud kuulus eelkõige suvilapiirkonnana. Esimesed suvilad hakkasid Peedule kerkima 20. sajandi alguses. Kuna hooajalise kasutusega hoonete ümberehitamine aastaringelt kasutatavateks elamuteks on olnud piirkonnas soodustatud, siis on sellest tekkinud võrdväärne elamupiirkond teiste asumitega. Asum on oma paiknemiselt jagatud raudtee ja Elva jõega kolmeks arhitektuuriliselt erilmeliseks alaks. Raudtee ja Elva jõe vahelisel alal paiknevad ajaloolised suured kõrg haljastatud kinnistud. Iseloomulik puitelamutega hoonestus nendel asetub distantsiga tänavajoonest. Kinnistuid on aja jooksul jagatud ja hoonestust on tihendatud, kuid omanäoline miljöo on säilinud. Raudteest ida poole jääval alal on hoonestus tihedam. 1930. aastate hoonestuse vahele on ehitatud hilisemaid elamuid. Elva jõe vastaskaldal paiknevad aga valdavalt väiksemad suvilatega hoonestatud maaüksused. Säilinud on mitmeid autentseid suvilaid, kuid suur osa hoonetest on ümber ehitatud. Hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine ning uushoonestuse püstitamine on lubatud, kuid järgida tuleb määratud miljöoala paiknemist ja sellega esitatud tingimusi. Ridaelamute püstitamine üksikelamute vahele ei ole lubatud, küll aga saab ridaelamuid kavandada uutele elamualladele tingimusel, et alad moodustavad kompaktsed ruumilise terviku.

### **Maakasutuse juhtotstarve**

Planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa ala.

### **Ehitus- ja kasutustingimused**

Ehitus- ja kasutustingimuste järgi on väikeelamu maa-alal lubatud ridaelamud (lubatud vaid kaalutusotsusena), üksikelamu, kaksikelamu, suvila, aiamaa, põhijoone kasutusfunktsiooniga ühtuv abihoone. Lisaks on lubatud kuni 33% ulatuses toitlustushoone, büroohoone, kaubandushoone, ilu- ja isikuteenuste hoone ja kuni 10 % ulatuses sõidukite teeninduse hoone, garaaž ja parkimishoone.

Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei või olla suurem, kuid haljas- ja puhkeotstarbeline ala. Kõrghaljastuse minimaalne osakaal krundipindalast on 15%.

Suurim lubatud ehitisealune pind kuni 35% krundi pindalast. Vähim lubatud krundi suurus üksikelamul, ridaelamul ja korterelamul 1200 m<sup>2</sup>, kaksikelamul 1500 m<sup>2</sup>.

Hoonete kõrgus määratakse igakordse kaalutusotsusena vastavalt asukohas väljakujunenud keskkonnale, sealhulgas hoonestuslaadile. Üksik- või kaksikelamu ning ridaelamu maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 9 m, kui ümbritsev keskkond seda toetab.

Piirete rajamisel järgida piirkonnas väljakujunenud piirdetüüpe.

### **Miljöoala**

Peedu miljöoala väärtuseks on Elva jõe ja Vapramäe tänava piirkonnas paiknev omalilmeline ja väärikas hoonestus, krundistruktuur ja kõrghaljastus. Ala keskel paikneb Vapramäe tänav, iseloomulikud hooned paiknevad sellest kerge distantsiga. Miljöoala keskel paiknev roheala algab raudteejaama ootepaviljoni juurest kulgeva alleega ning ulatub Vapramäe põik juures asuva sillani. Miljöoala oluliseks maas tikuelemendiks on ka paisjärve serval asuv Peedu Veskitamm. Piirkonnas paikneb mitmeid 20. sajandi alguses rajatud kauneid elamuid ja suvilaid, mis asuvad kahel pool Elva jõega paralleelselt kulgevat Vapramäe tänavat. Tänapäevaks on paljud ajaloolised suured maaüksused väiksemaks jagatud ning suvilad valdavalt elamuteks ümber ehitatud. Hävinud hoonete asemele ja uutele moodustatud maaüksustele on ehitatud tagasihoidlikuma mahuga elamud. Siiski moodustub

hoonete ja kõrghaljastuse koosmõjul alal kaunis ja terviklik jõeäärne miljö. Miljöalal paikneb ka mitmeid mälestisi - Vapramäe 9//11//13 endine Oskar Alliku villa (reg nr 30430), 1920-1930. aastatel ehitatud elamud Vapramäe 22 (reg nr 7149) ja Vapramäe 24 (reg nr 7150), Veski 16 (reg nr 7152) ja Veski 1 (reg nr 7151) elamud ning endised Peedu-Nuti vesikeski kompleksi kuuluvad hooned.

### **Vastavus üldplaneeringule**

Krundile kavandatakse miljöteraapilist kodu, millele on majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu järgi kõige lähedasem 11312 Tugikodu, mis on elamu alaliik. Krundil olevates olemasolevates elamutes elab paar täiskasvanut tuge saavate lastega – tegemist on kõige rohkem väikeelamu tunnustele vastava kasutusviisiga.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

### **2.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine**

Krundipiire ei muudeta.

Vapramäe tn 9//11//13 krundile määratakse ehitusõigus kuni kahe uue ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

Hoonestusala on planeeritud krundi läänepoolsesse ossa. Hoonestusala asukoha valikul on arvestatud olemasoleva muinsuskaitsealuse hoone ja ka olemasoleva miljöväärusliku hoone vaadeldavusega ning väärtuslike puude säilitamisega. Samuti on arvestatud naaberkinnistutega, st uushoonestusala on planeeritud Vapramäe tn 7 krundipiirist vähemalt 8 m kaugusele ning Raudtee tn 13 ja 15 krundist vähemalt 28,7 m kaugusele. Hoonestusalale on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka juurdepääsude ja parklate ning haljastuse rajamine.

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud põhijoonisel.

Hoonete võimalikud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on:

- 11101 Üksikelamu;
- 11200 Kahe või mitme korteriga elamud.

### **2.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine**

#### **2.4.1. Juurdepääs avalikule teele**

Juurdepääs avalikule teele on planeeritud olemasoleva juurdepääsu kaudu Vapramäe tänavalt. Jalgsi ja rattaga on juurdepääs kavas säilitada Raudtee tänava poolt, avalikus kasutuses olevalt Raudtee tänav T3 maaüksuselt.

#### **2.4.2. Tehnovõrkude üldtingimused**

Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

Tehnovõrgu muud rajatised nagu tehnilised kapid tuleb varjata tänavaruumist või kujundada keskkonda sobiva materjali ja värviga.

### 2.4.3. Veevõrk ja tuletõrjevõrk

Veevarustuse planeerimise aluseks on Emajõe Veevõrk OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr TT-20-00028.

Krundil asuv olemasolev kaev on planeeritud likvideerida.

Veevarustus on kavandatud Vapramäe tänava veetorustikust. Liitumispunkt on krundi piiril välja ehitatud. Projekteerimisel täpsustatakse krundil torustiku lahendust. Arvesti paigaldada hoonesse õi liitumispunkti lähedale veemõõdukaevu.

Tuletõrje veevarustus tagatakse olemasolevate hüdrantidega Vapramäe tänava ääres. Lähim hüdrant asub u 60 m kaugusel planeeringualast Veski tn 1 ja Vapramäe tn 5 juures.

### 2.4.4. Reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimise planeerimise aluseks on Emajõe Veevõrk OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr TT-20-00028.

Krundi reovesi on planeeritud juhtida Vapramäe tänaval asuvasse reoveetorusse. Liitumispunkt on krundi piiril välja ehitatud. Projekteerimisel täpsustatakse torustiku lahendust.

### 2.4.5. Sademeveekanaliseerimine

Vapramäe tänaval puudub sademeveekanaliseerimine. Krundi sademevesi tuleb immutada krundi piires maasse. Juurdepääsuteede ja parklate juures on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid.

Sademevee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

### 2.4.6. Küttevõrk

Kaugküte Peedu linnaosas puudub. Hoonete kütmine on planeeritud lokaalselt. Lubatud on kasutada elektrit- (sh soojuspumbad), puitu, gaasi- ja päikest ning nende kombinatsioone. Maakütte rajamisel tuleb eelnevalt hinnata, millist mõju võib maakütte kasutamine avaldada olemasolevale haljastusele, sh puudele ja põõsastele. Maaküttekontuuri ei ole soovitatav rajada puudele lähemale kui 1,5-kordne täiskasvanud puu võra. Maakütte rajamisel ei ole lubatud läbi lõigata puude ankurjuuri, puude võrade ulatuses tuleb kaevetöid teha käsitsi. Kuna haljastusest vaba maapinda ei pruugi maakütte rajamiseks krundil olla piisavalt, tuleb kaaluda soojuspuuraukude rajamist.

Täpne lahendus, sh energiatõhususe nõuded, määratakse projektis vastavalt kehtivatele nõuetele.

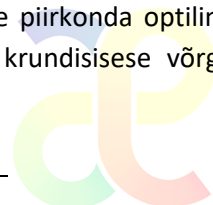
### 2.4.7. Elektrivõrk

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 475468.

Kinnistul on olemasolev liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga 3x30 A. Võimsuse suurendamiseks on planeeritud uus liitumine Vapramäe tänava madalpinge õhuliini mastist M6. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile. Projekteerimisel täpsustatakse elektri lahendust.

### 2.4.8. Sidevõrk

Piirkonnas puudub Telia Eesti AS optiline sidevõrk. Juhul kui tulevikus rajatakse piirkonda optiline sidevõrk on võimalik sellega liituda. Planeeringus on esitatud perspektiivne krundisisese võrgu lahendus kuni liitumispunktini. Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.



### 2.4.9. Välisvalgustus

Tänavatel säilib olemasolev välisvalgustus, mida rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele.

### 2.5. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Kavandatavad hooned peavad arhitektuuriselt, stiililt ja mahult sobituma olemasolevasse miljöösse, harmoneeruma olemasoleva keskkonna ja maastikuga ega tohi domineerida kinnistul olemasoleva kahe elamu üle, millest üks on mälestis.

Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on arvestatud Vapramäe tn 9//11//13 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20002ET1).

Olemasolevad hooned nagu ka maakelder tuleb säilitada ja korrastada.

Uued hooned tuleb kujundada kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata.

Uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb mälestise ja olemasolevate ajalooliste hoonete eelnev või ehitamisega üheaegne korrastamise kohustus. Mälestist võib konserveerida, restaureerida ning juurdeehitust kavandada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.

Uute hoonete ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on määratud järgnevalt:

1. lubatud korruselisus: kuni üks maapealne täiskorrus ning üks maa-alune korrus;
2. lubatud katusekalle ja materjal: uute hoonete põhimahul on lubatud vaid ajaloolise miljöoga arvestav kaldkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist;
3. lubatud välisviimistluse materjal: lubatud on kasutada Peedule omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi; uute hoonete põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus;
4. avatäited: uuel hoonel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused;
5.  $\pm 0.00$  sidumine määratakse projektis.

### 2.6. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs krundile säilib olemasolevas kohas Vapramäe tänavalt. Raudtee tänavalt on juurdepääs kavandatud vaid kergliiklusele (jalgsi ja rattaga).

Vapramäe tänav on kitsas segaliiklusega tänav, mis on planeeritud säilitada olemasolevas mahus. Piirkonna liikluskoormus on väike ja planeeringulahenduse elluviimisel märkimisväärset liikluskoormuse ega sellega kaasneva riski suurenemist ei prognoosita, sest planeeritud tegevuse iseloom on sarnane teistele piirkonnas asuvatele elamukruntidele. Planeeritud krundile kavandatud hoonestuse ja parkimise maht on krundi suurust arvestades sarnases proportsioonis teiste ümbritsevate kruntide vastavate näitajatega. Krundile kavandatud kuni 7 parkimiskohta on absoluutarvuna väike ning seetõttu ei ole ka mõju piirkonna liikluspildile suur.

Sõidukite parkimine (sh külaliste kohad) on kavandatud krundisisesele. Parkimine on viidud ajaloolistest hoonetest võimalikult kaugele. Parkimisplatsil ega juurdesõiduteel ei ole lubatud kasutada teekattena asfalti.

Krundile kavandada vähemalt 10 jalgrataste parkimiskohta/hoiukohta. Soovitav on hoiukohad kavandada abihoonesse. Väljas asuvad jalgrattahoidjad peavad olema sellised, mille külge saab ratast raamist lukustada. Jalgrataste parkla või parklate asukoht määrata projektis.

## 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringulahenduses on ülekaalus vett läbilaskev haljasala. Kõvakattega alad, teed platsid ja hooned moodustavad kuni 21% krundi pindalast. Keskkonnamõjude eelhindamise soovitusel kohaselt ei tohiks täisehituse osakaal ületada 30% (eelhindamise aruanne lk 11 ja 13).

Tabel 2. Vett läbilaskev haljasala ning vettpidavate alade võrdlus planeeringujoonise näitel

Krundi aadress	Vett läbilaskev haljasala	Kõvakattega / vettpidav ala
Vapramäe tn 9//11//13	4397 m <sup>2</sup> (72 %)	1290 m <sup>2</sup> (21%)

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on märgitud likvideeritavateks hoonestusalale ja teede ning platside alla jäävad puud. Lisaks on likvideerimiseks märgitud mälestist varjavad kuused, keldril kasvavad puud.

Tabel 3. Kõrghaljastuse bilanss

Krundi aadress	Likvideeritavate puude arv	Kompenseeritavate puude arv
Vapramäe tn 9//11//13	Kuused 18 tk Männid 3 tk Lehtpuud 19 tk Viljapuud 2 tk	Planeeritud krundi kõrghaljastus on tugevalt üle kasvanud ning on väga varjuline, mistõttu kompenseeritavaid puud ei planeerita. Krundil säilib vähemalt 65..70 puud, millest valdav enamus (33 tk) on männid.

Likvideeritavaks märgitud puud võib raiuda ainult vahetult enne ehitustegevuse algust. Uute hoonete püstitamisel tuleb säilitada võimalikult suur osa krundi kõrghaljastusest, kuid ohtlikud puud tuleb eemaldada.

Kaevamisel ei ole lubatud lõigata läbi säilitatavate puude ankurjuuri. Kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, tuleb juurte ümbruses teha kaevetööd käsitsi. Tee rajamisel puu tüvede läheduses tuleb ankurjuurte ümber kasutada killustikuga tugevdatud kasvupinnast.

Ehitustööde ajaks tuleb säilitatavate puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.

Uushaljastust planeeringuga ei ole ette nähtud, küll võib seda vajadusel kavandada projekteerimisel.

Piiretena on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puitlippaed.

## 2.8. Kujade määramine

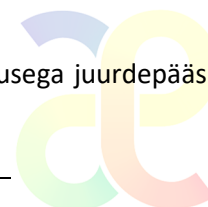
Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 aasta määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoone(te) minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP3. Hoonete ehitamisel üksteisele lähemale kui 8 m tuleb ühele hoonetest kavandada tulemüür või tuletõkke nõuetele vastav sein.

## 2.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb tagada:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad hea nähtavuse, tähistuse ja valgustatusega juurdepääsud ning liikumisteed;



- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsete ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri, disainielementide kasutamine.

### **2.10. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärase ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt.

### **2.11. Servituutide seadmise vajaduse märkimine**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

### **2.12. Asjakohaste mõjude hindamine**

Asjakohaseid mõjusid on hinnatud planeeringu algatamisel – vt Vapramäe tn 9//11//13 detailplaneeringu Keskkonnamõjude eelhindamine, Keskkonnaagentuur Virdis OÜ töö nr 3-73/2020. Lisaks on eraldi sotsiaalseid mõjusid hinnatud planeeringu koostamise käigus – vt Elva linnas Vapramäe 9//1//11 krundi detailplaneeringu sotsiaalsete mõjude hindamise analüüs. OÜ Igavad Analüüsid. Viimane analüüs jõudis järeldusele, et krundile ei peaks rajama uusi põhihooneid ning sellest lähtuvalt on kavas rajada ainult abihooneid, mida on nendes kavandatava huvitegevuse iseloomu tõttu vajalik rajada kaks, sest erinevad tegevused ei sobi ühte hoonesse.

Asjakohaste mõjude hindamised andsid järgmised tingimused planeeringulahendusele:

- Minimaalselt tuleb säilitada 40% olemasolevast kõrghaljastusest krundil. Krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 30%.
- Soovitav on säilitada võimalikult palju krundil kasvavaid männipuid, et säiliks Elvale ja Peedule omane miljöö.
- Haljastuse likvideerimist tuleb teostada pesitsusvälisel ajal.
- Eesmärk peaks olema taastada krundi hooldatud/korrastatud ning hoonete arhitektuurse stiiliga harmoneeruv miljööväärtus.
- Räämas ja kasutuseta elamumaa/krundi/hoonete korrastamine ning maale sotsiaalse funktsionaalsuse lisamine võib nii piirkonna heakorra seisundile kui ka kinnisvara väärtusele mõjuda positiivselt.
- Kuigi suure tõenäosusega hakatakse aktiivselt kasutama ümbruskonda jäävaid nii Pirnaku kui ka Vapramäe üldkasutatavaid metsaradu ja Elva jõe äärseid kallasradu, siis ei too kavandatud tegevused ega ka mõnevõrra aktiivsem loodusradade kasutamine endaga kaasa olulisi mõjutamisi looduskaitseliste objektidele-kaitsealadele.
- Tegemist ei ole keskkonda reostava tegevuse arendamisega.
- Võib prognoosida piirkonna (Elva valla) vahendite ja tegevusvõimaluste kasvu ja mitmekesistumist kohaliku elukeskkonna parandamiseks või edendamiseks.
- Riskid miljööteraapilise kodu kinnistu piire ületava väliskeskkonna mõjutamiseks on viidud miinimumini.



- On olemas kõik vajalikud eeltingimused miljöoteraapilise kodu rajamiseks.
- Planeeringu rakendumisel piirkonnale negatiivseid mõjusid ei teki.
- Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisega eeldatavalt ei kaasne negatiivset mõju inimese tervisele, ei ületata piirkonna looduskeskkonna koormustaluvust ega kaasne piiriülest keskkonnamõju.
- Pigem mõjutatakse positiivselt sotsiaalmajanduslikku elukeskkonda ja luuakse eeldused piirkonna edasisele arengule.

### 2.13. Sotsiaalsete mõjude hinnang

Detailplaneeringule on koostatud sotsiaalsete mõjude hinnang, koostaja OÜ Igavad Analüüsid, Veiko Sepp. Hinnang sisaldab hindaja subjektiivset arvamust.

Töö eesmärgiks oli tuvastada ja analüüsida koostamisel olnud Vapramäe 9//11//13 krundi detailplaneeringuga kavandatud lahenduse sotsiaalseid mõjusid piirkonnale ja kogukonnale.

Hinnang tõi esile planeeringulahenduse elluviimisest tulenevad võimalikud negatiivsed kui ka positiivsed mõjud. Hinnangu koostaja näeb vastupidiselt muinsuskaitseametile ohte kultuuriväärtustele, kuigi mõonab, et planeeringuga kavandatakse kaitsealuse hoone kordategemist. Suurimaks võimalikuks negatiivseks mõjuks peab hindaja võimalikku liikluskoormuse kasvu Vapramäe tänaval, kuid täpsemaid arvutusi, kui palju autosid võiks tulla ja kuidas see suhestub standardis toodud tänavakoormuste astmetega, hindaja välja ei too. Hindaja peab problemaatiliseks, kui detailplaneeringuga oleks vajadus üldplaneeringu muutmiseks.

Hindaja tõdeb, et miljöoteraapiline kodu on ühiskondlik teenus, mille järele on vajadus, kuigi otseselt seda teenust arengukavades ei mainita.

Hinnangus tehakse ettepanek määrata olemasolevate hoonete restaureerimise kohustus enne või samaaegselt uute hoonete ehitamisega ning lubada täiendavalt krundile ühe põhihoone püstitamist.

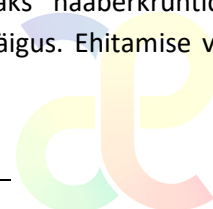
### 2.14. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundisisesed teed, parkla ja krundi teenindavad juurepääsud ehitab välja krundivaldaja.

Planeeringu elluviimise kava sisaldab järgmisi samme:

1. ehitusprojekti koostamine olemasolevate hoonete konserveerimiseks ja/või restaureerimiseks ja/või uu(t)ele hoone(te)le ning ehitusloa või -lubade taotlemine;
2. maa-ala puhastamine, raied vastavalt ehitusloale;
3. olemasolevate hoonete konserveerimine või restaureerimine ja uu(t)e hoone(te), teede ja parkla ehitamine;
4. haljastuse rajamine;
5. kasutusloa taotlemine.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.





### 3. Koostöö ja kooskõlatused (koostamisel tulevikus)

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja	Märkused
1	AS Emajõe Veevärk	24-01745 19-06-2024	Rauno Ränkel	Märkusteta
2	Elektrilevi OÜ	7107269820 03.07.2024	Maie Erik	Märkusteta





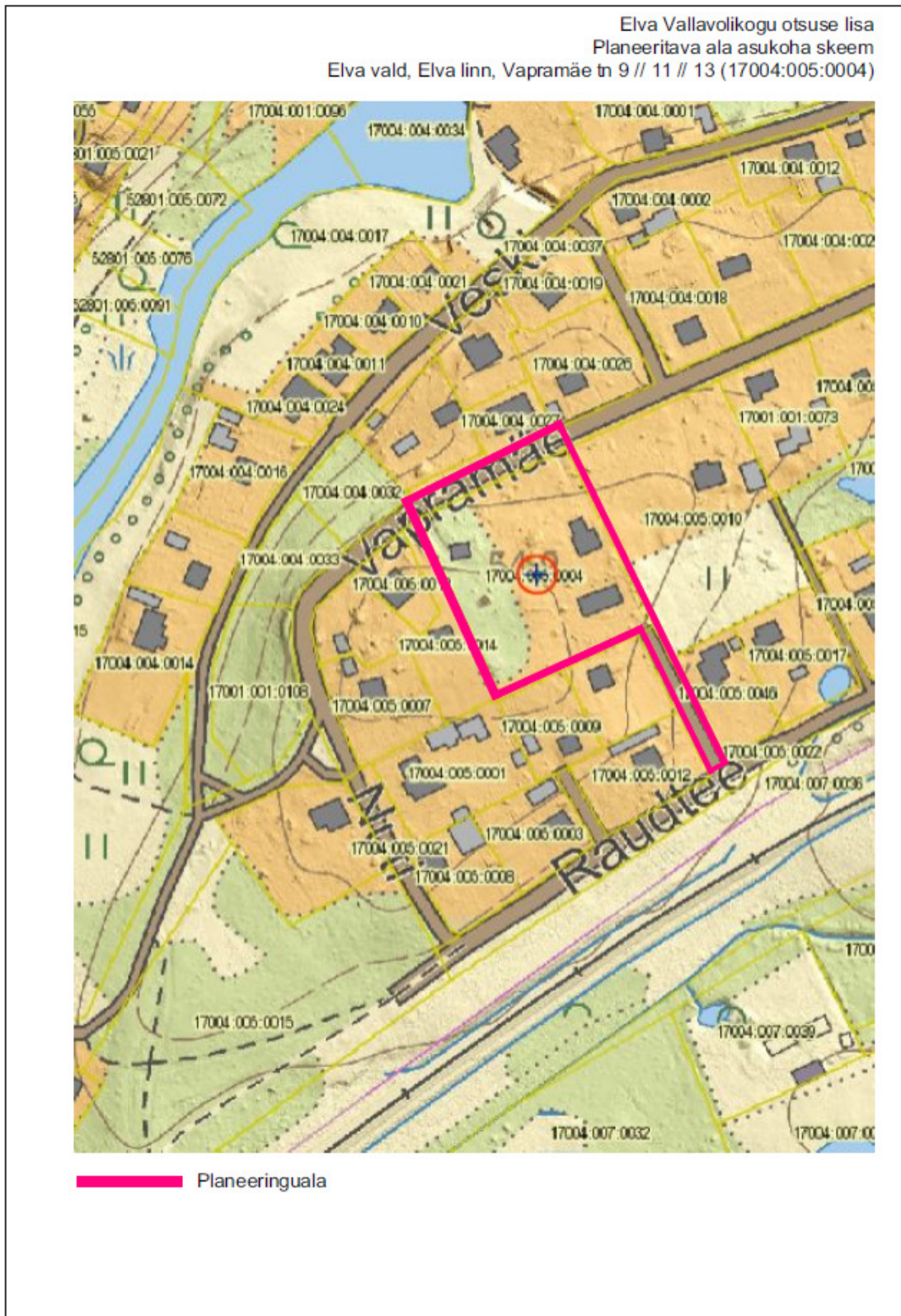
#### **4. Graafiline osa (esitatud digitaalselt eraldi failidena)**

- 4.1. Situatsiooniskeem**
- 4.2. Kontaktvööndi joonis** M 1:2000
- 4.3. Olemasolev olukord** M 1:500
- 4.4. Põhijoonis** M 1:500
- 4.5. Illustratiivsed vaated**





## 4.1 SITUATSIONISKEEM







## 4.5 ILLUSTRATIIVSED VAATED

Vaade Vapramäe tänavalt

