

Vana-Angaste maaüksuse osa detailplaneering

Käo küla, Elva vald, Tartu maakond

I köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 22.06.2022

Töö nr: 22122DP1

Huvitatud isik: Ahto Vester

Planeeringu koostamise korraldaja: Elva vallavalitsus

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa

Sisukord

1. Üldosa.....	4
1.1. Sissejuhatus	4
1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	4
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed	5
1.5. Vastavus üldplaneeringuga.....	6
2. Detailplaneeringuga kavandata.....	8
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus	8
2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	8
2.3. Kruntide ehitusõigus.....	8
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
2.5.1. Liiklussageduse prognoos ja liikluskoosseis.....	10
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.7. Ehitistevahelised kujud	11
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	12
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	12
2.8.2. Veevarustus	12
2.8.3. Tuletõrje veevarustus	12
2.8.4. Kanalisatsioon ja sademevesi	12
2.8.5. Elektrivarustus	14
2.8.6. Soojavarustus	14
2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus	14
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
2.10. Servituutide seadmise vajadus	15
2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
2.12. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise	16
2.13. Planeeringu rakendamine.....	18
3. Koostöö	21
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	22
Lisad 1. Planeeringuala illustreerivad joonised	25



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Elva vallas Kão külas ja Käärdis alevikus ning piirneb Elva linnaga. Planeeringuala hõlmab Angaste maaüksust (katastriüksuse tunnus 17101:001:2412) ja Ülase tänava maaüksust (17101:001:0705). Planeeringu algatamise hetkel oli praegune Angaste maaüksuse osa Vana-Angaste kinnistust – uus Angaste maaüksus moodustati 4.07.2025. Detailplaneeringu pindala on ligikaudu 8,8 ha. Planeeringuala piir on näidatud skeemil 1.



Skeem 1. Planeeringuala maa-ameti kaardil. Skeemil on näha Kão küla (läänes) ja Käärdis aleviku vaheline piir planeeringualal. Elva linn jääb Käärdis alevikust ida poole.

Planeeritav ala asub Elva valla üldplaneeringus määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal, kus on lubatud üksik- ja kaksikelamud ning otsustuskorras ka ridaelamud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Angaste maaüksusel moodustada elumumaakrundid ning määrata kruntidele ehitusõigus elamute ehitamiseks. Lisaks määrata liikluskorralduslikud põhimõtted, üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Elva vallavalitsuse 12.10.2021 korraldus nr 616 „Kão külas Vana-Angaste maaüksuse osa detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geoweb OÜ 2022. a märtsikuus mõõdistatud alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr GA22003. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav maa-ala hõlmab Angaste maaüksust ning juurdepääsuks loodud Ülase tänava maaüksust. Olemasolev pinnatud juurdepääs planeeringualale puudub. Küll on Ülase tänava krundil sissesõidetud tee naaberkrundile. Planeeringualal hoonestus puudub. Kavandatud ala on põllumaa, millel kõrghaljastust on vaid kraavi kaldal.

Alal on laugeid künkaid. Üldine pinnamoe langemissuund on edela ja lõuna suunas. Planeeringuala kõrgeim punkt asub põhjas (absoluutkõrgus 61.52), madalaim punkt lõunas (absoluutkõrgus 55.01).

Planeeritaval alal lasuvad järgnevad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elva-Rannu riigitee teekaitsevöönd;
- Arbi oja piiranguvöönd;
- Arbi oja ehituskeeluvöönd;
- Arbi oja kalda veekaitsevöönd;
- maaparandussüsteemi Käopilli I eesvoolu kaitsevöönd;
- maaparandussüsteemi Käopilli I eesvoolu veekaitsevöönd;
- maaparandussüsteemi Käopilli I maaparandushoiu-ala;
- elektri õhukaabelliini kaitsevöönd;
- sideehitise kaitsevöönd.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Elva vallas Kõo külas ja Käärdi alevikus Elva-Rannu tee ääres Elva kesklinnast 2-3 km kaugusel. Juurdepääs planeeringualale on Ülase tänava kaudu.

Planeeritava ala lähimad bussipeatused „Nuudi“ ja „Kõo tee“ on 1 km kaugusel Elva-Rannu tee ääres. Elva raudtee- ja bussijaam asuvad umbes 2-3 km kaugusel, võimaldades juurdepääsu ühistranspordile ning ühendust Tartu ja Valga suunaliste liinidega. Jalgrattaga on Elva keskusesse võimalik jõuda 8-12 minutiga, jalutades orienteeruvalt 25-35 minutiga.

Planeeringuala on juurdepääsetav autoga liiklejale Elva linna suunalt mööda kohalikke kõrvalteid, mis on ühenduses maakondlike tugimaanteedega. Autoga on sõiduaeg Elva keskusesni ligikaudu 5-7 minutit, mis tagab hea ühenduse nii igapäevase töö- ja koolielu kui ka teenuste kasutamise seisukohalt.

Piirkond on Elva linna äärealale iseloomulikult valdavalt hajaasustusega, kus põllumaa ja üksikud elamukrundid vahelduvad metsa- ja rohealadega. Vahetus naabruses paiknevad üksikud elamud ja talud, samuti põllu- ja metsamaad. Tihedamat hoonestust esineb Elva linna suunas, kuhu koondub ka suurem osa piirkonna teenuseid ja avalikke funktsioone.

Üldiselt on naabruskond rahulik, looduslähedane ja maastik vahelduv. Hoonestuse arhitektuurne laad on traditsiooniline – valdavalt ühekorruelised või 1½-korruelised elamud ning kõrvalhooned, mille vahel on avarad haljasalad ja põllulapid.

Elva linnas paiknevad olulisemad avalikud ja sotsiaalsed teenused – koolid, lasteaiad, kauplused, tervisekeskus, apteegid, vallavalitsus ning spordi- ja kultuurirajatised. Seetõttu on piirkonna elanikud hästi seotud linna teenindusvõrguga.

Vaba aja veetmise võimalusi pakuvad läheduses asuvad rohealad ja järved (Verevi ja Arbi järv), samuti Elva linna terviserajad ja metsapark. Need tagavad elanikele mitmekülgset võimalust sportimiseks ja puhkamiseks looduskeskonnas.

Planeeringuala piirneb tabelis toodud maaüksustega:

<i>Address</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Hoonestus</i>
Vana-Angaste	17101:001:2413	Maatulundusmaa	221 518	6 hoonet
22160 Elva-Rannu tee	69403:004:0017	Transpordimaa	12 189	-
Ülase tänav	17101:001:0705	Transpordimaa	753	-
Põllulille	17001:001:0111	Üldkasutatav maa	36 247	-
Elva metskond 260	17001:001:0197	Maatulundusmaa	60 142	-
Nõlva	69403:004:0019	Maatulundusmaa	17 454	-

1.5. Vastavus üldplaneeringuga

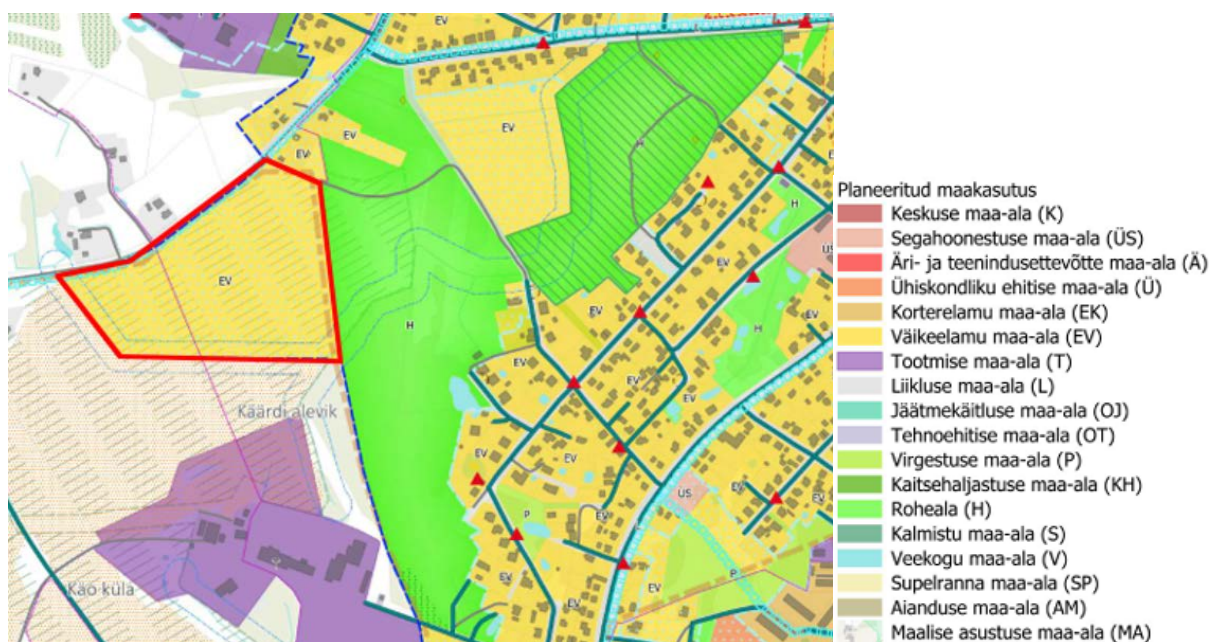
Detailplaneeringuala asub Kruusa asumis, mis on aastakümnete jooksul väljakujunenud hoonestatud üksikelaamute piirkond. Asumis paikneb lisaks kaks suuremat tootmisüksust ning olulise puhverdava funktsiooniga kaks suuremat roheala, mis täidavad linnaehituslikus mõttes haljastuse ja rekreatsiooni rolli.

Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal, millele on lubatud kavandada:

- üksik-, kaksik- ja ridaelamuid,
- suvilad ja aiamaid,
- ning põhihoone kasutusfunktsiooniga ühtivaid abihooneid.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud üksik-, paaris- ja ridaelamud.





Skeem 2. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust. Planeeringuala on märgitud punase piirjoonega.

Planeeringuga kavandatavad krundid on suurusvahemikus 1200–3641 m², mis vastab üldplaneeringus sätestatud minimaalsetele krundisuurustele:

- üksikelamu ja ridaelamu krundi minimaalne suurus on 1200 m²;
- kaksikelamu puhul 1500 m²;
- ridaelamute puhul järgitakse koormusindeksit 400 m² korteri kohta.

Hoonete täisehituse määr jääb vahemikku 8–25%, jäädes üldplaneeringus lubatud 35% piiridesse. See toetab piirkonnale omast madala tihedusega ja haljastatud elukeskkonda.

Detailplaneeringus on tagatud üldplaneeringus nõutud näitajad:

- kõrghaljastuse osakaal vähemalt 15% krundi pindalast;
- sõidukite liiklus- ja parkimisalad ei ületa haljasalade ulatust.

Ridaelamute kavandamisel on arvestatud üldplaneeringu nõuet, mille järgi ridaelamuid ei või kavandada olemasolevate üksikelamute vahele. Planeeringuala asub väljakujunenud asumist eemal ja tegu on uusarendusega. Üldplaneering eelistab nende paiknemist kompaksete aladena suuremal maaüksustel, millega on ka käesolevas detailplaneeringus arvestatud.

Planeeringus ettenähtud maksimaalne hoonekõrgus on kuni 9 m, mis vastab üldplaneeringu tingimustele.

Kokkuvõttes on detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ruumilise visiooni, hoonestuslaadi ja funktsionaalse arengukavaga, toetades tasakaalustatud elukeskkonna kujunemist ning kohaliku ruumilise struktuuri säilimist ja arendamist.



2. Detailplaneeringuga kavandatav

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub vahetult Elva linna piiri kõrval avaliku tee ääres võrdlemisi vaikselt ja looduskauis kohas kesklinnast u 3 km kaugusel. Ala läheduses paiknevad tehnovõrgud, ühistransport ja kergliiklusteed. Eelnevalt tulenevalt on ala sobilik elamuarenduseks. Üldplaneeringu elluviimiseks on detailplaneeringuga alale määratud üksik-, kaksik- ja ridaelamute ehitusõigus.

2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Krundipiirid, kruntide pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires ja vastavalt ehitusõigusele. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

Planeeringualale on igal krundil lubatud ehitada elamu ja abihoone. Üksikelamul ja ridaelamul on krundile lubatud püstitada 1 abihoone, paariselamul 2 abihoonet. Üksik- ja paariselamu abihoone ei tohi olla ehitusloakohustuslik, st et abihoone võib olla kuni 60 m² suurune ja kuni 5 m kõrgune.

Ridaelamu juurde on lubatud ainult üks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ühiskasutuseks abihoone (jäätmemaja või prügikonteinerite varjualune), mis on kuni 5 m kõrgune. Ridaelamu elanike jalgrataste, lastekäru jms hoiukohad tuleb lahendada hoone projektiga hoonesisest ridaelamu mahus.

Jäätmemaja või konteinerite varjualune võib asuda ehitusjoonest ees. Muu abihoone peab asuma põhihoone taga.

Elamu lubatud suurim kõrgus on kuni 9 m maapinnast. Suurim lubatud korruselisus elamul on kaks.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeringuala hoonestus peab olema kaasaegne, kvaliteetne ja piirkonda sobiv. Hooned ei pea olema identsed, kuid peavad olema proportsioonilt ja mahult kooskõlas ning looma ühtse kvaliteetse terviku.

Ridaelamud (POS 1-4, 41-42), paariselamud (POS 25-28) ja üksikelamu (POS 29) tuleb projekteerida viilkatusega:

- ridaelamutel on lubatud katusekalle 22° – 34°;
- paariselamutel ja POS 29 on lubatud katusekalle 22° – 30°;
- põhihoone lisamahud võivad olla väiksema või suurema katusekaldega või lamekatusega, tingimusel et need on arhitektuurselt põhimahuga kooskõlas ja ei domineeri.

Ülejäänud üksikelamud tuleb projekteerida kombineeritud katuselahendusega, kus põhihoone maht on viilkatusega (katusekalle 22° – 34°) ning lisamahud lamekatusega (garaaž, terrassimaht vms). Kombineeritud katuselahendus peab olema arhitektuurselt terviklik ja proportsionaalne. Lamekatused ei tohi domineerida viilkatusega põhimahu üle ega muuta hoone üldilmet tasakaalust väljas olevaks. Katusemaastiku kujundamisel tuleb arvestada naaberhoonete proportsioonide ja tänavaruumi tervikuga.

Tänava ulatuses peab säilima visuaalselt ühtne korruselisus, proportsioon ja katusemaastiku loogika. Katuse tüüp ja kalde vahemik peavad looma tänavapildis sidusa terviku. Abihoone välisviimistlus peab sobituma elamuga.

Hoone fassaadikattematerjalidest on lubatud puit, kivivooder, krohvitud pinnad, tsementplaat. Soovitav on kasutada 50% fassaadi üldpinnast puitu. Katusematerjalina on lubatud kasutada plekki, puitu, kivi ja erinevaid rullmaterjale.

Hooned peavad olema sarnase arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde ja kõrgusega. Sarnasus ei tähenda hoonete kopeerimist, vaid proportsioonilist ja mahulist kooskõla ning ühtset kvaliteeditaset. Hoone esifassaad peab olema suunatud tänavale poole.

Ridaelamute fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud. Ridaelamute esifassaad peab olema liigendatud (nt rõdud, liigendus erinevate materjalidega). Lubatud ei ole kavandada kogu ehitusjoone ulatuses sirget ja monotoonse materjalikasutusega fassaadi.

Varikatus võib ulatuda üle ehitusjoone, kuid mitte üle hoonestusala joone.

Hoone eskiislahendused tuleb kooskõlastada Elva vallaarhitektiga.

2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Läbi planeeringuala on kavandatud kõnniteed, mille vähim laius on 2 m. Elva-Rannu tee äärde on kavandatud kergliiklustee lõik.

Juurdepääs kavandatavale alale toimub Elva-Rannu teelt läbi olemasoleva Ülase tänav. Sõidutee on kavandatud 5,5 m laiusena. Planeeringualale on planeeritud täiendav juurdepääsutee, et vältida tupiktee ehitamist. Mootorsõidukite parkimine on lahendatud krundisiseselt. Elamukruntide sissesõiduteede laiuseks on kavandatud 3,5 m, katendiks kivikatend, killustik või pinnas. Asfaltbetoon krundisiseselt lubatud ei ole. Täpsem teekatete ja parkimisalade lahendus antakse projektis.

Planeeringuga on ette nähtud kokku 31 üksiklamu, 4 paarismaja ning 6 ridaelamukrunti, millele kokku rajatakse 38 ridaelamuboksi. Planeeringuala liiklus suunatakse Transpordiametiga kooskõlastatud lahenduse kohaselt olemasolevale kohalikule Ülase teele (tee nr 6940190, Ülase tn kinnistu, katastritunnus 17101:001:0705), mille kaudu tagatakse ühendus riigiteega ristumiskohas km 1,565 ning planeeritud juurdepääsutee riigiteega ristumiskohas 1,878. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus antud lõigul on 1022 autot ööpäevas. Liiklus jaotub kahe juurdepääsu vahel vastavalt nende asukohale ja loogikale, kuid valdava osa liiklusest teenindab eeldatavalt Ülase tänav, mille kaudu toimub ühendus Elva suunal.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Uued teed ja liiklusskeem on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Igale krundile on ette nähtud üks juurdepääsutee. Joonisel näidatud juurdepääsud täpsustada projektis.



2.5.1. Liiklussageduse prognoos ja liikluskoosseis

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku kuni 31 üksikelamukrunti, neli kaksikelamukrunti ning kuus ridaelamukrunti, millele rajatakse 38 ridaelamuboksi. Kokku moodustub seega kuni 77 elamisühiku ($31 + 8 + 38$).

Liiklussageduse hindamiseks kasutatakse elamupiirkondadele sobivat normi, mille kohaselt tekitab üks elamisühiku keskmiselt ligikaudu 7 sõidukireisi ööpäevas (mõlemad otsasõidud kokku). Sellest tulenevalt on ööpäevane liiklussagedus planeeringualalt 77 elamisühiku \times 7 sõidukireisi/ööpäevas = $539 \approx 540$ sõidukit/ööpäevas.

Planeeringuala on puhtalt elamufunktsiooniga, mistõttu on liikluskoosseis valdavalt sõiduaudod. Püsiva liikluskoosseisu hindamisel eeldatakse:

- ligikaudu 95–97% sõiduaudod,
- 1–2% kaubikud/teenindav transport,
- $\leq 1\%$ raskeveokid (ehitusperioodil toimuv raskeveokiliiklus siia arvestusse ei kuulu).

Elamupiirkondade puhul kontsentreerub suurim liiklus hommikusesse ja õhtusesse tipptundi, kumbki ligikaudu 10% ööpäevasest mahust. Hommikune tipptund (07–09) on $10\% \times 540 \approx 54$ sõidukit/tund, s.t valdavalt piirkonnast väljuvas suunas. Õhtune tipptund (16–18) on $10\% \times 540 \approx 54$ sõidukit/tund, valdavalt piirkonda sisenevas suunas.

Edasisel liiklusprognoosil eeldatakse, et:

- ligikaudu 70% tipptunni liiklusest suundub töö- ja õppekohustustega seoses põhisuunalise liikumisena (hommikul väljuv, õhtul sisenev) ja
- 30% moodustavad muud sõidud (lasteaiad, poed, vaba aeg), mis jaotuvad suundade vahel ühtlasemalt.

Seega hommikuses tipptunnis on hinnanguliselt umbes 38 sõidukit/tund planeeringualalt väljapoole ja 16 sõidukit/tund planeeringualale; õhtuses tipptunnis on suhted vastupidised.

Planeeringualale on kavandatud kaks juurdepääsu: olemasolev ligipääs Ülase tänavalt ning täiendav planeeritav juurdepääs teiselt poolt, mille kaudu toimub ühendus riigiteega. Elva-Rannu riigiteel on Transpordiameti andmetel olemasolev keskmine ööpäevane liiklussagedus vaadeldavas lõigus 1022 sõidukit ööpäevas. Liiklus jaotub kahe juurdepääsu vahel vastavalt nende asukohale ja kasutuslogikale, kuid valdava osa liikumistest teenindab eeldatavalt Ülase tänav, mille kaudu toimub ühendus Elva linna suunal.

Planeering lisab sellele ligikaudu 540 sõidukit ööpäevas ehk hinnanguliselt u 50–60 sõidukit tipptunnis. Selline lisakoormus jääb nii riigitee kui ka Ülase tänav ja planeeritava juurdepääsu läbilaskvusest tulenevalt vastuvõetavasse vahemikku, kuid eeldab Ülase tänav ja riigitee ristmiku ning planeeritava uue juurdepääsu ohutusnõuete ja nähtavustingimuste tagamist projekteerimise käigus.

2.6. Haljastuse ja heakorraduse põhimõtted

Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite parkimisala ei või olla suurem kui haljasala. Vähim lubatud kõrghaljastuse osakaal elamumaal on 15%. Kõrghaljastuse osakaal arvutatakse täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaaluna kogu krundi pindalast.

Elva-Rannu teega piirnevatel elamukruntidel on määratud teepoolsele alale 10 m laiune mitmerindelise haljastusega puhverala, et vähendada teelt tulevaid häiringuid ja tagada privaatsus

elanikele. Soovitavalt lahendada haljasala vabakujuliselt mitmerindeliseks ning kasutada nii lehtkui ka okaspuid. Kasutada liike, mis sobivad ka linnalisse keskkonda (nt pooppuu, harilik pihlakas, läänepärn, suurelehine vaher, harilik vaher, lehis, mänd, ebatsuuga jms).

Tänavahaljastus, POS 38 haljasala ning maanteeäärne puhverhaljastus tuleb lahendada eraldi haljastusprojektiga, tagades terviklik ja ruumiliselt sidus lahendus.

Tänavahaljastus kavandada tervikliku tänavaruumi osana, arvestades ruumilist konteksti, liikluskorraldust ning ümbritsevat hoonestust. Haljastus peab toetama tänavaruumi kvaliteeti, parandama mikrokliimat, pakkuma varju ning soodustama elurikkust. Tänavahaljastuses, POS 38 haljasalal ning maanteeäärses puhverhaljastuses kasutada mitmekesist liigivalikut, õitsvaid ja marju kandvaid liike ning vältida monokultuurseid lahendusi, et toetada tolmendajaid ja linnustikku.

Tänavaruumi lahenduses on lubatud nõvad, kraavid ja vihmapikeenrad sademevee hajutamiseks ja immutamiseks. Säästlikud sademeveelahendused tuleb siduda haljastuslahendusega ning kavandada tänavaruumi osaks.

Tänavaruumi sobivad liigid on eelkõige linnatingimusi taluvad ja Eesti kliimasse sobivad puud ja põõsad, nt läänepärn, harilik vaher, harilik pihlakas, arukask, mänd, pooppuu, ebatsuuga ning erinevad sireli-, enela- ja lodjapuuliigid. Liigivalik on näitlik ja tuleb täpsustada haljastusprojektiga vastavalt ala kasvutingimustele.

Põhijoonisel on toodud näitlik kõrghaljastuse paiknemine tänavaruumis, mida võib projekteerimisel muuta.

Piirdeaia lubatud kõrgus on 1,2 m. Lubatud on kasutada varbaeda, lippaeda ja/või hekki. Piirde paigaldamine krundipiirile on lubatud üksik- ja paariselamutel. Elamukruntidel, millel on veejuhtimise servituudiala, on lubatud piirdeaed rajada väljapoole servituudiala, et tagada juurdepääs eesvoolu hooldamiseks. Ridaelamu krundil on lubatud aiaga piirata ridaelamu korterite aiapoolne osa. Maja ees olev ühiskasutatav ala (kõnniteeala ja parkla) peab jääma piirdeta. Lubatud ei ole ka krundisiselt iga ridaelamu korteri õueala piiramine aiaga. Täpsem haljastuse asukoht ja piirde tüüp lahendatakse arhitektuurse projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga.

Planeeringuala keskel asub haljasala maa krunt (POS 38), mis on kasutamiseks piirkonna elanikele. Haljasalale rajatakse spordi- ja mänguväljak. Mänguväljak on suunatud kõikidele vanusegruppidele, kus mänguvahendid arendavad koostööd, loovat mängu ja riskitaju. Spordiväljakule projekteerida erinevad treeningvahendeid (nt fitness ja/või jõuvahendid). Avalikkusele suunatud haljasala vähim kõrghaljastuse osakaal on 15%.

Projekteerimisel tuleb ette näha prügikonteinerite asukoht. Ridaelamuga krundil pole lubatud lahtised prügikonteinerid, lubatud on jäätmemaja.

2.7. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Ehitiste vaheline tulekuja peab olema minimaalselt 8 m. Kui ehitiste vahelist tuleohutuskuju ei ole võimalik tagada, tuleb tuleleviku tõkestamiseks kasutada ehituslikke lahendusi. Hoonete minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3.



2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala läbib kõrge- ja madalpinge õhuliin, kõrgepinge maakaabel ning sideliinid. Üle kogu kavandatava ala on kuivendustorustik, mis tuleb planeeringu teostamisel ümber ehitada.

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Ehitustööde järgselt tuleb tööpiirkond korrastada ning haljastus taastada.

2.8.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Emajõe Veevärk väljastatud tehnilised tingimused nr TT-25-00171.

Planeeritud kinnistute veega varustamiseks on ette nähtud alates olemasolevast AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust Käo tee ja Põllu tn ristmikul kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt kinnistu piiri ja toru ristumiskohta.

Avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri on planeeritud maakraan. Täpne veevarustuse lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

2.8.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb lähtuda siseministri määrusest nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* esitatud nõuetega. Vajadusel tuleb nõuetekohase tulekustutuse vooluhulga tagamiseks ette näha täiendavad rajatised.

Veevõtukoht peab paiknema ehitistest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema planeeritud kruntidest kuni 200 meetri kaugusel. Hüdrant peab olema teest kuni 2,5 m kaugusel. Planeeritud hüdrant on kavandatud rohealele POS 38 krundil. Lähtuvalt AS Emajõe Veevärk väljastatud tehnilistele tingimustele on ühisveevärgi veetorustikust on võimalik saada tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul.

Täpne veevarustus ja tulekustutusvee vajadus määratakse projektis.

2.8.4. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Emajõe Veevärk väljastatud tehnilised tingimused nr TT-25-00171.

Planeeritavate kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevärk iseoolse ühiskanalisatsioonitorustikku Käo tee ja Põllu tn ristmikul.

POS 9–26 kruntide hoonestuse ja maapinna kõrguslahenduste projekteerimisel tagada reovee ärajuhtimise võimalus isevoolselt. Juhul kui reovee iseoolne ärajuhtimine kogu kinnistu ulatuses ei ole tehniliselt võimalik, on lubatud ja vajaduse korral ette nähtud reoveepumpla rajamine kinnistule.

Reoveepumpla rajamine võib olla vajalik kas kogu kinnistu reovee ärajuhtimiseks või osaliselt, näiteks juhul kui hoone madalamal paiknevatelt korrustelt ei ole võimalik reovett isevoolselt ära juhtida,

samas kui kõrgemalt paiknevad korrused on lahendatavad isevoolselt. Lubatud on maapinna kõrguslahenduste kujundamist kinnistul, sealhulgas maapinna tõstmist, eesmärgiga tagada tehnovõrkude toimivus ja võimalusel vähendada reoveepumplate vajadust.

Reoveekanaliseerimise täpne lahendus, sealhulgas pumplate vajadus, asukohad ja tehnilised parameetrid, täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel koostöös võrguvaldajaga. Ülejäänud elamukruntide reovesi kogutakse samuti isevoollise tänavamaal asuva torustiku kaudu ning juhitakse ristmikul paiknevasse reoveepumplasse, millest väljuv survetoru suunab reovee kanalisatsioonikaevu KK-2.73.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T). Iga planeeritud kinnistule on kavandatud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt on iga moodustava kinnistu piiril.

Planeeringuala asub Käopilli I maaparandussüsteemi alal, kus asub kuivendustorustik ja eesvool. Kuivendussüsteemi reguleeriva võrgu pindala on 52,6 ha. Eesvoolu pikkus on 3,45 km.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, et olemasolev drenaažitorustik planeeringualal likvideeritakse ning selle asemel rajatakse uus sadeveesüsteem, mis suunab planeeringuga kavandatud tänava kõvakatetelt sademevee teemaale planeeritavasse sademeveekanaliseerimise ja sealt edasi eesvoolu. Elamukruntide sademevesi immutatakse iga krundis piirides pinnasesse.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 47 lõikele 4 ei ole lubatud suunata planeeringualalt koondatud sademe- või muud lisavett olemasolevasse maa-alusesse kuivendustorustikku.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 ja § 49 tulenevate nõuete kohaselt tuleb tagada eesvoolude toimimine ja juurdepääs nende hoolduseks ka pärast kavandatavate ehitiste ja planeeringulahenduse elluviimist. Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele. Eesvoolude sulgemine, ümbertõstmine või nende tehnilise läbilaskevõime vähendamine ei ole lubatud ilma Maa- ja Ruumiameti kooskõlastuseta.

Likvideeritava drenaaži asemele kavandatud uus sadeveetoru suunatakse maaparandussüsteemi eesvoolu mööda POS16 ja POS17 vahelise 8 m laiuse juurdepääsukoridori, mis tagab torustiku paigaldamiseks vajalikud tehnilised tingimused ning hooldus- ja ligipääsuvõimaluse. Eesvoolu tehniline läbilaskevõime tuleb projekteerimisel hinnata kooskõlas Maaparandusseaduse § 53 nõuetega ning lisavee eesvoolu suunamise kavatsus tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga, esitada maksimaalne lisavee vooluhulk (l/s) ning põhjendus, et eesvool suudab vastuvõetava vee koguse ohutult ära juhtida. Vajadusel rakendatakse täiendavaid veemõju vähendamise meetmeid.

Sadevee kogumise ja ärajuhtimise tagamiseks on planeeringus loodud võimalus leevendusmeetmeteks, mis vähendavad eesvoolu mõjutatava lisavee hulka ja tippaegset vooluhulka. Planeeringuala keskele pargialale on võimalik rajada puhvertiik või viivitustiik, mis toimib ajutise veevõtu- ja puhvertsoonina enne vee suunamist eesvoolu. Lisaks on teemaal piisavalt ruumi kraavide rajamiseks, mis aitavad nii sademevett aeglustada kui ka parandada vee infiltreerumist ja hoida koormust kontrolli all.

Kõik planeeringut puudutavad maaparandussüsteemi maa-alale ulatuvad ehitised, sh uus sadeveetoru ja kavandatavad kraavid, tuleb enne projekteerimist ja ehitamist kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga vastavalt Maaparandusseaduse § 50 lõikele 1.

Vältimaks Elva-Rannu tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Täpne sademevee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.8.5. Elektrivarustus

Detailplaneeringualal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on võimalikult koormuskeskme läheduses, planeeritava tee ääres, selle teenindamiseks on jäetud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga sisselõikest ELVA 110/15 piirkonna alajaama RÕNGU fiidri maakaabelliinile 50024. Kaabel kulgeb planeeringu loode piiri juures. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei ole moodustatud.

Uuest planeeritud alajaamast on kruntidele kavandatud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piirile soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 15 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakablite planeerimine sõiduteele ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakablite kaitsetsooni.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool detailplaneeringuala kulgevate kaablite servituudiala.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu järel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Tänavavalgustus lahendada eraldi fiidriga „7_Elva_Põllu“ juhtimiskilbist. Tänavavalgustus on planeeritud transpordimaale, mis antakse üle Elva vallale.

2.8.6. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena – iga hoone kütmiseks valitakse sobiv lahendus. Keelatud on rohkelt jääkaineid õhku eraldavad raskeõlid, süsi jms.

Päikesepaneelid võib paigaldada katusele või lahendada fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine pole lubatud. Tänavapoolsele fassaadile paigaldavad tehnoseadmed peavad olema varjestatud.

Täpne soojavarustus lahendatakse projektiga.

2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100 mm UPOTEL PVC torust/multitorust) põhiliin alates sidekaevust 312. Igale hoonele/kinnistule/ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50 mm/100 mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhiliinist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava

sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 312, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru u 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust ehisregistris Teliale kooskõlastamiseks ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Kavandatava teede, mängu- ja spordiplatside ehitamise ja kasutamise ajal tekkinud võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed. Muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid paigaldada elamukrundi sissesõidutee lähedusse, konteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Kui krundile kavandatakse tehnovõrguühendusi (nt vee- ja elektrivarustus) läbi naaberkruntide, tuleb vastavatele naaberkruntidele seada servituut (isiklik kasutusõigus) võrguvaldaja kasuks. Samamoodi tuleb planeeritavale krundile seada servituut juhul, kui läbi krundi varustatakse naaberkrunte.

2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



2.12. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise

Detailplaneeringu elluviimine toob kaasa mitmesuguseid mõjusid, mis on nii majanduslikud, kultuurilised kui ka sotsiaalsed ja looduskeskkonda puudutavad. Mõjude terviklik hindamine aitab tagada, et kavandatav arendus looks tasakaalustatud ja kestliku elukeskkonna.

Majanduslikus plaanis suurendab planeering piirkonna atraktiivsust ja kinnisvara väärtust, kuna turule tuuakse erineva suurusega krunte nii üksik- kui ridaelamute rajamiseks. Elanike lisandumine elavdab kohalikku kinnisvaraturgu ning kasvatab valla maksutuluseid, mis võimaldab suurendada investeeringuid haridus- ja sotsiaalteenustesse. Ehitusperioodil tekivad ajutised töökohad, hiljem suureneb vajadus igapäevaste teenuste ja hooldustööde järele. Arendajapoolne kohustus rajada vajalik taristu vähendab valla otseseid investeeringuid, kuid loob samas hilisema hoolduskohustuse omavalitsusele.

Kultuuriliselt kujundab planeering loodustähedase elukvartali, mis sobitub Elva valla üldplaneeringu ruumilise visiooniga. Kavandatud hoonestus on mõõduka tihedusega ja inimhõõtmeline, toetades piirkonna avara ja roheline miljö säilimist. Keskse haljasala rajamine koos mängu- ja spordiväljakuga pakub võimalusi kogukondlikeks tegevusteks ning toetab ühtlasi sotsiaalset ja kultuurilist sidusust. Kuigi tegemist on uusarendusega, on võimalik arhitektuuri ja haljastuse kaudu rõhutada Elvale omast väikese linna identiteeti ning siduda uus asustusala senise maastikulise ja kultuurilise kontekstiga.

Sotsiaalne mõju väljendub peamiselt elanikkonna mitmekesisistumises. Planeering loob tingimused erinevat tüüpi elamute rajamiseks, mis soodustab erinevas vanuses ja eluetapis inimeste kolimist alale. See aitab vältida sotsiaalset segregatsiooni ja toetab mitmekesise kogukonna kujunemist. Ligipääsetavuse seisukohalt on olulised kavandatud ühendused nii Elva-Rannu tee kui ka kergliiklustee kaudu, mis parandavad jalakäijate ja ratturite liikumisvõimalusi. Ühistranspordi peatused jäävad sobivasse kaugusesse, võimaldades head sidet Elva linnakeskusega. Samal ajal tuleb arvestada, et elanike lisandumisega võib kasvada ka autokasutus. Selle mõju leevendamiseks on oluline panustada kergliiklusteede väljaehitamisse, ühistranspordi kättesaadavuse parandamisse ja liikluskorralduse ohutusse. Avaliku ruumi kujundamisel on arvestatud turvalisuse põhimõtetega – liikumisteede nähtavus, valgustus ja avatud haljasalad vähendavad kuritegevuse riski ning toetavad elanike turvatunnet.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud ei ole kardinaalsed, sest praegusel hetkel ei ole tegemist looduslikult mitmekesise alaga vaid haritud põllumaaga. Suurema elurikkusega kraavikallas säilitatakse. Planeeringuala asub riigitee vahetus läheduses, mistõttu tuleb arvestada liiklusest tuleneva müra ja õhusaastega. Selle leevendamiseks on planeeringus ette nähtud maanteeäärne puhverhaljastus, mis vähendab mürataset ja toetab ka elurikkust. Ehitusperioodil on vajalik rakendada täiendavaid meetmeid tolmu ja müra vähendamiseks. Samal ajal loob planeering elanikele kvaliteetse vaba õhu kasutamise võimaluse – haljasalad ja mänguväljakud pakuvad tervislikke tegevusvõimalusi ning suurendavad elanike heaolu.

Planeeringuala hõlmab osaliselt maaparandussüsteemi alasid. Ehitus peab tagama süsteemi toimivuse, et vältida liigniiskuse kogunemist planeeringualale või naabermaaüksustele. Vajadusel tuleb projekteerimisel kavandada täiendavaid lahendusi (nt kraavide ümberpaigutamine, drenaaži täiustamine), et tagada maa kuivendussüsteemi jätkuv toimimine.

Lisaks tuleb arvestada radooniohuga, kuna Elva piirkond kuulub osaliselt radooniriskiga alade hulka. See tähendab, et uute hoonete rajamisel on kohustus rakendada radoonikaitse meetmeid (näiteks ventileeritavad keldrid, radoonikiled või mehaaniline ventilatsioon), et tagada elanike tervisele ohutu sisekliima.

Planeeringuala piirneb Elva–Rannu riigiteega, mille olemasolev keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1022 sõidukit ööpäevas. Sellest tulenevalt tuleb planeeringu koostamisel anda hinnang müra, vibratsiooni ja õhusaaste levikule ning arvestada välisõhus leviva müra piiramise nõuetega. Müra hindamisel lähtutakse määrusest, mis sätestab elamualadel päevasel ajal lubatud ekvivalenttasemeks 55 dB ja öisel ajal 45 dB. Liiklusemüra leviku hindamisel kasutatud metoodika arvestab liiklussagedust, sõidukiirust, teekatte kõrgust ja liikluskooresseisu. Riigitee liikluskooresseis on Eesti kontekstis pigem väike ning raskeveokite osakaal väike, mistõttu on müratasemed madalamad kui suure liiklustihedusega teedel.

Hinnanguliselt võib teekatte teljest 10 meetri kaugusel päevasel ajal esineda müratase 56–58 dB, 20 meetri kaugusel 52–54 dB ning 30–40 meetri kaugusel 48–52 dB. Üle 50 meetri kaugusel langeb müra alla 50 dB. Öösel on müratasemed 8–10 dB madalamad. Vana-Angaste planeeringu puhul paiknevad hoonestusalad valdavalt 35–60 meetri kaugusel teest ning planeeringus on ette nähtud 10 meetri laiune mitmerindeline puhverhaljastus. Seetõttu jäävad päevased müratasemed kõigis hoonestusalades alla 55 dB ning öised müratasemed alla 45 dB, mis tähendab, et normtasemed on täidetavad ja täiendavate tehniliste müratõkete rajamine ei ole vajalik. Puhverhaljastus tagab ka visuaalse ja subjektiivse müra vähenemise.

Vibratsioon ei kujuta endast ohtu, kuna selle peamine põhjustaja – raskeveokite liiklus – on antud teelõigul väga väike ning vibratsioon väheneb märkimisväärselt juba 20 meetri kaugusel teekattest. Sama kehtib ka õhusaaste kohta: liikluskooresseis suurusjärgus 1000 autot ööpäevas on madal ning saasteained hajuvad foonväärtustele 20–30 meetri kaugusel teest.

Kuigi normtasemed on täidetavad ka ilma täiendavate meetmeteta, on planeeringu kehtestajal võimalik kaaluda täiendavaid pehmendavaid lahendusi, mis parandavad elukeskkonna kvaliteeti. Olulisem neist on juba planeeringus määratud maanteeäärne 10 meetri laiune puhverhaljastus, mille rajamisel võiks kasutada liikide kombinatsiooni, mis loob tihedama võra 3–5 meetri kõrgusel ning aitab sõidukimüra tajutavalt vähendada. Samuti võib planeeringus selgelt soovitada, et elamute põhiruumid paigutataks krundi maanteest kaugemasse ossa ning et hoonestusala minimaalne kaugus teekattest oleks vähemalt 30–35 meetrit. Kui mõne hoone puhul peaks krundipaigutuse tõttu tekkima vajadus maanteele lähemale ehitada, saab ehitusprojekti käigus lahendada akustilise kaitse ruumipõhiselt – näiteks kasutada suurema heliisolatsiooniga aknaid või ventilatsioonilahendust, mis ei eelda akende avamist. Samuti võib kaaluda maanteepoolse piirde rajamist (kuni 1,5 m tihe piire või kombineeritud hekiga), mis pakub visuaalset ja subjektiivset müra summutust.

Täiendava meetmena võib kaaluda ka riigitee ristmiku ümbruse kiirusepiirangu korrigeerimist koostöös Transpordiametiga, mis vähendaks nii müra kui ka ristmikuohte. Kiiruse alandamine 70 km/h-lt 60 km/h-le vähendab müra ligikaudu 2–3 dB ning aitab tagada öise normtaseme täitmise veelgi kindlamalt, kuid sellise meetme rakendamine sõltub teehoidja nõusolekust.

Kokkuvõttes loob detailplaneering eeldused tervikliku ja tasakaalustatud elukeskkonna kujunemiseks. Majanduslikult soodustab planeering piirkonna arengut ja kinnisvaraturu elavnemist, kultuuriliselt toetab looduslähedase miljöö ja kogukondliku identiteedi kujunemist, sotsiaalselt suurendab elanike mitmekesisust ja parandab liikumisvõimalusi. Looduskeskkonna seisukohalt aitab planeering tagada haljastuse, vähendada liiklusemüra ning leevendada radooni- ja liigniiskuse riske. Peamised

keskkonnaohud on juhitud asjakohaste tehniliste ja planeeringulahendustega ning planeering tagab hea elukeskkonna ka maantee vahetus läheduses.

2.13. Planeeringu rakendamine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva vallale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede, kergliiklusteede, välisvalgustuse, haljastuse ning tehnovõrkude (sh ühisveevärk ja -kanalisatsioon, sademeveekanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus; edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega nende kulude katmiseks. Rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel tehakse koostööd Elva valla ja võrguvaldajatega.

Käo küla Angaste maaüksus (katastritunnus 17101:001:2412) igakordsel omanikul (edaspidi Arendaja) kohustub:

1. teostama oma kulul detailplaneeringus kavandatud kruntide väljamõõtmise ja muud vajalikud maakorraldustoimingud. Maakorralduslikud toimingud lõpevad katastriüksuste kinnistamisega;
2. ehitama oma kulul välja detailplaneeringuga kavandatud tehnilise taristu ja tasuma kõik kulud, muuhulgas tee ehitamise omanikujärelevalve kulud;
3. ehitama oma kulul välja järgmised detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud:
 - a. detailplaneeringuga kavandatud tee ja tänava maa kruntidel kõvakatendiga (asfaltkatend) sõidutee koos tee juurde kuuluva haljastusega;
 - b. detailplaneeringuga kavandatud tee ja tänava maa kruntidel kõvakatendiga (asfaltkatend või muu kõvakatend) kergliiklustee;
 - c. valla omandis transpordimaa sihtotstarbega Ülase tänava krundil kõvakatendiga (asfaltkatend) sõidutee koos tee juurde kuuluva haljastusega;
 - d. tee ja tänava maa kruntidel teega seonduva välisvalgustuse;
 - e. vastavalt piirkonna vee-ettevõtjaga sõlmitavale liitumislepingule ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised (sh torustik, liitumispunktid, vajadusel reoveepumpla) ka selles osas, mis jäävad detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindavad detailplaneeringuala;
 - f. pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala;
 - g. elektri- ja sidevarustuse ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala;
4. ehitama tehnilise taristu välja enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehituslubade taotlemist;
5. pärast tehnilise taristu väljaehitamist ja kasutusse võtmiseks vastavate kasutuslubade väljastamist, võõrandama Elva vallale kolme (3) kuu jooksul tasuta detailplaneeringuga kavandatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega kinnistu(d); huvitatud isik ja vald on kokku leppinud, et huvitatud isikul on enne transpordimaa sihtotstarbega kinnistu vallale võõrandamist õigus koormata vastav kinnistu kolmanda isiku kasuks servituudi vmt õigusega, mille esemeks on tehnilise taristu koosseisus välja ehitatud ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistul asuv, kuid vallale võõrandamisele mittekuuluv tehnovõrk nagu nt elektrivarustus;

6. enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist seadma Elva valla kasuks kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa III jakku esimesele vabale järjekohale hoidumisservituudi, mille sisuks on Kinnistu omaniku kohustus mitte alustada või lubada detailplaneeringuga kavandatavatel elamumaa kinnistutel hoonete ehitamist seni, kuni vastava elamumaa kinnistuni on rajatud antud elamumaa kinnistuga seoses detailplaneeringuga ette nähtud tehniline taristu ja sellele on väljastatud kasutusload;
7. kohustuse täitmise tagamiseks sõlmima Elva vallaga notariaalsed asja- ja võlaõiguslikud lepingud (sh eelleping enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist) ning seadma vastavad märked kinnistusraamatusse.

Planeering näeb ette, et avalikud rajatised ühendatakse olemasolevate võrkudega järgmiselt:

- planeeringualale rajatakse kaks juurdepääsu: Ülase tänava maaüksuselt ristumiskohas km 1,565 (katastritunnus 17101:001:0705) ja teiselt poolt planeeringualalt planeeritud tee ja Elva-Rannu tee ristumiskohas km 1,824;
- kavandatud sademeveekanalisisatsioon ühendatakse eesvooluga väljaspool planeeringuala;
- kavandatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatised ning elektri- ja sideühendused ühendatakse olemasolevate võrkudega, sh vajadusel väljaspool planeeringuala.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Elva valla õigus keelduda ehituslubade väljastamisest planeeringukohastele hoonetele või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahju. Rajatiste või hoonete ehitamise ja kasutamise käigus tekkinud võimalik kahju tuleb vastava kinnistu igakordsel omanikul hüvitada.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Lubatud on planeeringu etapiviisiline elluviimine. Lubatud alustada nii ükskõik kummast tänavast – kas Ülase tänava poolt või kagupoolsest juurdepääsust. Samuti on lubatud rajada enne nii ridaelamud kui ka üksik- või paariselamud ühe tänava ääres, kuid tagada tuleb päästeameti nõuete täitmine (nt juurdepääsu tee pikkuse osas).



3. Koostöö

Jrk nr	Koostöölastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Koostöölastuse nr ja kuupäev	Koostöölastaja
1	Telia Eest AS	39970262 05.11.2025	Kaino Ütt-Ütti
2	Elektrilevi OÜ	1727943878 05.11.2025	Marge Kasenurm
3	AS Emajõe Veevärk	26-02292 16.01.2026	Rauno Ränkel



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Kontaktvööndi seosed | M 1:5000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:1000 |