

**Töö nr:** 144/23  
**Asukoht:** Kalme küla ja Käärdi alevik, Elva vald

---

**Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute  
ning Käärdi alevikus Odra 15 kinnistu  
DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isik:

Janno Joost

## SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus .....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	3
4 Planeerimise lahendus .....	4
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs .....	6
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
4.4 Kruntide ehitusõigus .....	7
4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	8
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	8
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....	9
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte .....	10
4.9 Ehitistevahelised kujud.....	11
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	11
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	13
4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine.....	14
4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	15
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	15
4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused.....	15
5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....	18

## JOONISED

Situatsiooniskeem .....	19
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	20
Olemasolev olukord M 1:500 .....	21
Põhijoonis M 1:500 .....	22
Tehnovõrgud M 1:500 .....	23
Planeeringulahendust illustreeriv joonis	

## **1. Planeeringu koostamise alus.**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik.

Elva Vallavalitsuse 02.05.2023.a korraldusega nr 255 "Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute ning Käärde alevikus Odra 15 kinnistu detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja antud välja detailplaneeringu lähteseisukohad.

## **2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu ala kruntimine ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelandute püstitamiseks. Juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringu ala moodustab:

- Kalme küla Männikäbi kinnistu, pindala 9367 m<sup>2</sup>, katastritunnus 17101:001:0827, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, kinnistu on valdavalt kõrghaljastatud, kinnistul ei asu hooneid;
- Käärde alevik Odra 15 kinnistu, pindala 1326 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%.

## **3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.**

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

*Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute ning Käärde alevikus Odra 15 kinnistu detailplaneering*  
- „Kalme külas, Kiigemäe kinnistu detailplaneering“;  
- Rõngu Vallavolikogu 30.10.2008 otsusega nr 45 kehtestatud Käärde alevikus ja Kalme külas Männituka 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, Mesika 15, 17, 19, Mesika põik 1, 3, 5, 8 maaüksuste detailplaneering (GPP töö nr DP03-08).

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud KG-BürooOÜ poolt mais 2023.a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 1121-23GEO). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

## **4. Planeerimise lahendus**

### **4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala naabruses asuv Männituka 7 kinnistu jääb Rõngu Vallavolikogu 30.10.2008.a otsusega nr 45 kehtestatud Käärde alevikus ja Kalme külas Männituka 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, Mesika 15, 17, 19, Mesika põik 1, 3, 5, 8 maaüksuste detailplaneeringu alale (GPP töö nr DP03-08). Detailplaneeringuga määrati ala kruntimine ja ehitusõigus. Moodustati Männituka 7 krunt, krundi kasutamise sihtotstarbega 100% elamumaa ning määrati krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.

Käesoleva planeeringu algatamise taotlusega soovis Huvitatud isik suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud Männituka 7 elamukrundi suurust Männikäbi kinnistu arvelt. Käesolev detailplaneeringuga on täpsustatud planeeringuala ulatust ning Männituka 7 krundil kehtivat detailplaneeringut ei muudeta, krundi suurendamine toimub käesoleva detailplaneeringuga kavandatud Pos 4 juurde liitmise teel Männituka 7 kinnistule.

Planeeringuala kruntidele juurdepääsu lahendamiseks kaastakse detailplaneeringu alasse ka munitsipaalomandis olev Odra 15 kinnistu. Juurdepääs detailplaneeringu alale tagatakse avalikus kasutuses Odra tänavalt, mis on ca 22m ulatuses lõpuni välja ehitamata

Planeeringu algatamise ajal kehtis planeeringualal Rõngu valla üldplaneering.

Planeeringu koostamise ajal kehtestati planeeringualal Elva valla üldplaneering.

### Skeem 1. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust



Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väikeelamumaa-ala (EV). Planeeringuala põhja suunas kulgeb Odra tänav on liikluse maa-ala (L).

Väikeelamu maa-ala (EV) on üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutlusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringu kohane suurim ehitisealune pind on 35%. Üksikelamu krundi vähim suurus on 1200 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 9m maapinnast, kui ümbritsev keskkond seda toetab. Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei või olla suurem, kui haljas- ja puhke otstarbeline ala. Elamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud kõrghaljastusprotsent on 15% (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga).

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringuala naabruses asuvatele kruntidele ehitatud elamud on valdavalt ca 200-350 m<sup>2</sup> ehituse aluse pinnaga ja kõrgusega kuni 8,7m. Põhihoonetele lisaks on kruntidel abihooneid. Riikliku ehitisregistri andmetel on Männituka 7 kinnistu hoonestatud elamuga, hoone ehitisealuse pinnaga 345,1m<sup>2</sup> hoone kõrgusega 8,7m.

Lähimate elamute katusetüübid on valdavalt viil- ja kelpkatused, esineb ka lamekatuseid. Arvestades lähipiirkonna olemasolevate hoonete mahtusid on planeeringuga kavandatud hoonestus elamupiirkonda mahuliselt ja funktsioonilt sobiv täiendus.

Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute ning Käärdi alevikus Odra 15 kinnistu detailplaneering Planeeringualale huvitava elukeskkonna loomisele aitavad kaasa maapinna reljeefsus ja olemasolev rikkalik kõrghaljastus.

Planeeringualale lähimad toidukauplused ja teeninduskeskused asuvad Elva keskkonnas ca 1,5km kaugusel.

Planeeritud detailplaneeringu lahendus loob tasakaalu loodusliku ja elanikele loodava elukeskkonna vahel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal asuvad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle läheduses asuvate elektri maakaabelliinide paiknemisest ning nendega seotud kitsenduste ulatusest.

Kitsenduste ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel 3.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeritava maa-ala reljeef on üsna suure maapinna kõrguste erinevustega. Planeeringualal asub üks kõrgem küngas (abs kõrgus ca 73,17m) ja üks madalam maapinna lohk (abs kõrgusega ca 68,74m).

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega- okas ja lehtpuudega.

**Foto 1**



*Allikas: maaameti fotoladu (aprill 2023.a)*

### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale moodustatakse 4 elamumaa krunti. Odra tn 15 sihtotstarbeta maa katastriüksuse piire ei muudeta.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi/ Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindalad
<b>Planeeringu eelne</b>		
Männikäbi	Maatulundusmaa	9367m <sup>2</sup>
<b>Planeeringu järgne</b>		
Pos 1	Elamumaa	2644m <sup>2</sup>
Pos 2	Elamumaa	2635m <sup>2</sup>
Pos 3	Elamumaa	3023m <sup>2</sup>
Pos 4	Elamumaa	1066m <sup>2</sup>

Katastriüksuste sihtotstarvete määramise aluseks on maakatastri seadus.

Planeeritud kruntide pindalasid on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

### 4.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

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

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed:

Pos 1,2,3 - kruntidele antakse ehitusõigus ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Pos 4- krundile antakse ehitusõigus ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

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

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

#### 4.5. Kruntide hoonestusalade piiritlemine

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

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

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, sest vajalik on arhitektuurse mahu liigendamine, et sobitada väikelinna keskkonda ja vältida hoonete massiivsust. Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse püstitada Pos 1,2,3 kruntidele üksikelamud ja abihooned.

Põhihooned peavad asuma tänava suhtes eespool ja abihoone vähemalt 3m taga pool, kui on põhihoone tänavapoolne fassaad.

Pos 4 krunt on planeeritud liita Männituka 7 krundiga ning seetõttu on Pos 4 krundile määratud ehitusõigus vaid 1 abihoone püstitamiseks.

Planeeringuala reljeefierinevusi arvestades on lubatud mitme tasapinnaga elamud.

#### Arhitektuurinõuded

Tabel 2

Pos nr	Pos 1,2,3	Pos 4
Lubatud korruselisus	Elamul kuni 2 korrust Abihoonel kuni 1 korrus	Abihoonel 1 korrus
Katusekalde vahemik	15-45 kraadi	15-45 kraadi
Katuse tüüp	Viilkatus ja põhimahu katuseharja suund paralleelne teega (abihoonel lubatud ka lamekatused)	vaba
Katusekatte materjal	Katuseplekk, rullmaterjalid vms	Katuseplekk, rullmaterjalid vms



Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata.	Ei määrata
Piirdeaed	Kõrgus kuni 1,5 m, soovitavalt kombineeritult haljastusega	Kõrgus kuni 1,5 m, soovitavalt kombineeritult haljastusega
Üldnõuded	Tänava ulatuses jälgida projekteerimisel, et hooned oleks sarnase arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde, hoone kõrgusega ja suunatud esifassaadiga tänavapoole.	Ei määrata

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

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad. Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed peavad olema varjestatud ning vastama kehtivatele müranormidele.

Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud

#### 4.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Odra tänavalt. Pos 4 liidetakse Männituka 7 katastriüksusega ja sellele juurdepääs jääb Männituka tänavalt.

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

Parkimiskohad võivad asuda garaazides, varjualuste all või avatuna krundil.

Pos 1 ja Pos 2 kruntidele juurdepääsude asukohti Odra tänavalt on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele kontseptsioonile. Kruntidele juurdepääsuteede

*Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute ning Käärdi alevikus Odra 15 kinnistu detailplaneering* laius on kuni 5m.

Parkimiskohtade täpne paigutus krundil lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus.

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

## **4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Detailplaneeringu alal säilitatakse võimalikult suures ulatuses väärtuslik kõrghaljastus.

Likvideeritakse uushoonestuse alla jääv kõrghaljastus (sh võsa). Uute puude istutamisel on soovitatav istutada need gruppideks.

Pos 1,2,3 kruntidel on lubatud maapinna reljeefi muutmine tasasemaks, et oleks võimalik paremini iseoolset kanalisatsiooni juhtida. Maapinna kõrguse muutmine tuleb lahendada ehitusprojekti käsitletavale vertikaalplaneerimisele.

Krundid tuleb pärast ehitustegevuse lõppu terviklikult haljastada. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel. Planeeringuala looduslikult kaunist keskkonda arvestades on peamine eesmärk kruntide hoonestamisel tuua esile olemasolevat kõrghaljastust.

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

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukohad määratakse projekteerimisel.

## **4.9 Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on

Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute ning Käärdi alevikus Odra 15 kinnistu detailplaneering alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal, kui 8m.

Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

## **4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-23-00115 lahendatakse planeeringuala elamukruntide veevarustuse AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi torustiku baasil liitumisega.

Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi torustikest kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud iga kinnistu piirile ning avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri on ette nähtud maakraan.

Planeeritavate kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimisvõrk alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevõrk iseveolise ühiskanaliseerimisvõrkuni.

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

Kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeringuga moodustatavatelt kinnistutelt reovett iseveolsest ära juhtida, siis tuleb reovee ärajuhtimiseks projekteerida kinnistutele eraldi reoveekanaliseerimispumplad (hakkavad kuuluma kinnistu omanikele).

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

Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanaliseerimisrajatistele tuleb seada isikliku kasutusõigus AS Emajõe Veevõrk kasuks.

### **Sademevesi**

Elamukruntide sademevesi on kavandatud immutada kruntidel. Soovitav on ka sademevett koguda ja kasutada vett näiteks kastmiseks põuasel perioodi. Lubatud on rajada kruntidele veesilmasid.

Odra tänavalt kogunev sademevesi on kavandatud suunata sademevee immutusnõvasse või lasta imbuda Odra tn 15 maa-alal.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Detailplaneeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 459642.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on kavandatud tuua elektritoide Mesika:(Elva) alajaama fiidril F2 asetseva liitumiskilbi LK193625 juurest maakaabliga. LK193625 asub Odra tn 2 ja Odra tn 4 kinnistute piiril.

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

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

### **Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamiseks näeb detailplaneering ette, et planeeringuala hoonete kütte lahendatakse lokaalküttena. Keelatud on kivisõega, kütteõlidega jt õhku saastavate ainetel küttsüsteemid.

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

### **Sidevarustus**

Lahendatakse mobiilsena, kuna AS Telia andmetel puudub hetkel liitumisvõimalus.

*Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute ning Käärdi alevikus Odra 15 kinnistu detailplaneering*  
Võimaluse tekkimisel lahendatakse sideühendus vastavate projektidega.

#### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringualale lähim olemasolev tuletõrje hüdrant nr 14011 asub Odra tänaval, see nihutatakse planeeringualale lähemale või paigaldatakse uus lisahüdrant (vt joonist nr 2). Vastavalt vee ettevõtja tehnilistele tingimustele on ühisveevärgi torustiku tuletõrjehüdrantidest võimalik saada tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul.

#### **4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

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

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

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

#### **4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine**

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

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

##### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

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

##### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

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

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele avalike tänavate maadel asuvate ja juurde kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusi kantud.

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

#### **4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- \* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

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

- \* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

- \* hoida maa-ala korras;

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

#### **4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.kitsendused.maaamet.ee](http://www.kitsendused.maaamet.ee)) asuvad planeeringualal elektri maakaablitest tingitud kitsendused. Kitsendused ei takista detailplaneeringu elluviimist.

#### **4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

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

#### 4.16. Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud.

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

Johtuvalt eelnevast lõigust ning detailplaneeringuga kavandatavat arvestades ei saa järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis ei sobiks oma iseloomult vastavasse piirkonda ning vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole nt finantsvahendid, tegevuse korrektseks elluviimiseks, teadaolevalt takistavaks teguriks, sh nende hankimise eeldused vastavasse asupaika arendustegevuse elluviimiseks on pigem head.

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

#### **Kultuurilised mõjud**

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

#### **Sotsiaalsed mõjud**

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

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, vähesel määral suureneb müratase ning liiklussageduse. Kuid ehitustegevuse

*Kalme külas Männikäbi ja Männituka 7 kinnistute ning Käärdi alevikus Odra 15 kinnistu detailplaneering* puhul on tegemist ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

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

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

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

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

24.04.2023 on sõlmitud leping nr 13-16/39 Männikäbi kinnistu detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks kinnistu omanikele.

Detailplaneeringu elluviimise tegevused ja nende järjekord on järgmine:



- 1) moodustatakse detailplaneeringule vastavad krundid;
- 2) koostatakse tehnovõrkude ja juurdepääsude rajamise projektid, taotletakse vajalikud ehitusload, sõlmitakse tehnovõrkude rajamiseks isikliku kasutusõiguse või servituudilepingud;
- 3) rajatakse detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgud ja juurdepääsuteed kruntideni, seal hulgas valla omandis oleval Odra tänav L2 tee ja tänava maa krundil kuni Männikäbi kinnistuni (sh võimalik juurdepääs Odra 15 kinnistult ja mahasõidud kinnistutele) kõvakatendiga (mustkate) sõidutee koos tee juurde kuuluva haljastusega ca 60 m ulatuses ning teega seotud välisvalgustuse.  
Tegevus loetakse lõppenuks valminud taristule kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamisega;
- 4) taotletakse hoonetele ehitusload ja ehitatakse hooned;
- 5) taotletakse hoonetele kasutusload.

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

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

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendused esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

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

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

## 5 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Emajõe Veevõrk	22.10.2024	R.Räinkel	Lisade kaustas	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevõrk. Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat
OÜ Elektrilevi	15.03.2024	M.Erik	Lisade kaustas	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
Lõuna-Eesti Päästkeskus				