

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-01-25

TARTU MAAKOND, ELVA VALD

ELVA LINNAS LOHUMÕLVA KINNISTU DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Elva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kreston Ehitus OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Tartu 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	5
5.4 Tehnovõrgud.....	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	8
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	12
8.8. Ehitistevahelised kujad.....	12
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	12
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	13
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
8.9.4. Soojavarustus.....	14
8.9.5. Sidevarustus.....	15
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	16
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	18
8.12. Servituutide vajaduse määramine	19
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	19
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks	19
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	21
 JONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	22
2. Olemasolev olukord.....	23
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
4. Planeeringu põhijoonis.....	25
5. Tehnovõrkude planeering.....	26

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 7. aprill 2025 korraldus nr 179 Käärdi alevikus Lohunõlva kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Elva Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Kreston Ehitus OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lohunõlva kinnistu elamukruntideks jagamine ning loodavatele kruntidele ridaelamute püstitamise võimalikkuse väljaselgitamine. Juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

Planeeringuala pindala on 12989 m².

Detailplaneeringualal ei ole kehtestatud detailplaneeringut, alal kehtib Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering. Planeeritav ala asub Käärdi asumis, üldplaneeringuga on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamute maa-ala (EV). 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. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Elva linna piiri ning liita Käärdi alevik Elva linna koosseisu, kuna alevik moodustab toimivuselt linnaga ühtse terviku ja selles esinevad linnalised tunnused. Detailplaneeringu eesmärgid on üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Lohunõlva**;
- katastriüksuse tunnus- 69403:004:0152;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 12989 m².

4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- 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“;
- Kobras OÜ töö nr 2025-046 „Elva vallas Käärdi alevikus Lohunõlva kinnistu detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“.
- KG-Büroo OÜ poolt 03.12.2024.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 1308-24GEO.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Käärdi alevikus ja hõlmab Lohunõlva kinnistut. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Lohunõlva maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Kinnistu on hoonestamata.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs Lohunõlva kinnistu idaküljelt Rukki tänavalt.

Rukki tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 5,0 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevala alal on 12,3 kuni 14,6 meetrit.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala asub Elva liiviku põhjaserval hästiliigestatud künklikul moreenmaastikul. Tegemist on kasutusest välja jäänud loodusliku rohumaaga, mis on aja jooksul metsastunud peamiselt lehtpuudega (pajud, kased). Lagedat ala on veel säilinud kinnistu ida-, kesk- ja lääneosas. Planeeringuala reljeef on muutlik. Lohunõlva kinnistul jäävad maapinna kõrgused vahemikku 62.44 (edelaosas) kuni 70.65 meetrini (idapoolses keskosas), madalamad alad on kinnistu põhja-, lääne- ja lõunaosas ning maapind tõuseb ühtlaselt kinnistu ida- ja keskosas. Lohunõlva kinnistul ja lähiümbruses on esimene aluspõhjas leviv põhjaveekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest paksu pinnakatte tõttu kaitstud (Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel on reostusohhtlikkus on väga madal).

Elva vald kuulub keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu. Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2023. a seisuga) kuulub detailplaneeringuala kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonda.

5.4 Tehnovõrgud

Rukki tänaval paiknevad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kinnistul puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

Üle Lohunõlva kinnistu lääneosa kulgeb madalpinge elektriõhuliin.

5.5 Kitsendused

Planeeringualal on elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub Rukki tänaval paikneva reoveepumpla kuja, mille ulatus on 20 m vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 lg 1.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Elva vald on Tartumaa edelaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Elva linn, Puhja alevik, Rõngu alevik ja Käärde alevik. Planeeringuala paikneb Elva linna edelapoolses osas, Käärde asumis.

Lähim bussipeatus (Rukkii) asub planeeringualast põhjasuunas ca 360 meetri kaugusel. Lähim kauplus ja lastead Murumuna asuvad planeeringualast ca 1400 meetri kaugusel Kesk tänaval. Kesk tänaval paiknevad veel apteek, postkontor, kohvik, restoran jms. Elva Gümnaasium jääb planeeringualast ca 1,6 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjast Sutiku tn 16, kirdest Sutiku tn 14 maaüksusega ja idast Rukki tänavaga (Rukki-Päksi tee L1). Kagust piirneb Lohunõlva maaüksus Lohuaru ja edelast Männiku tn 3a maaüksusega, idast ja loodest Männiku tn 3 maaüksusega.

Planeeringualast üle Rukki tänav on Kiigemäe kinnistu detailplaneeringuga kavandatud üksikelamu krundid suurusega ca 1200-1300 m², kuhu on lubatud ehitada 2 hoonet - üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja abihoone kõrgusega kuni 6,0 m.

Planeeringualast lääne ja edelasuunda jääb varemkehtestatud Nõlvaku maaüksuse detailplaneering, kus kavandati kaks elumumaa krunti, millest ühele jäi olemasolev hoonestus.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt üksikelumumaa krundid. Planeeringuala piirneb kirdest Sutiku tn 14 kinnistuga, mis on üldkasutatav maa. Veidi kaugemal põhja pool on tootmismaa. Kagu suunas jääb maatulundusmaa.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Elumumaa krundid jäävad vahemikku 12114 - 9325 m². Tootmismaa sihtotstarbega krunt on 8699 m² ning üldkasutatav maa on suurusega 4489 m².

Lähipiirkonnas asuvad olemasolevad üksikelamud on valdavalt ühe või 1+katusekorrusega viilkatusega elamud. Hoonete välisviimistluses on kasutatud valdavalt krohvi ja puitlaudist. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk ja kivi.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Elva linna üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek Elva linna piiride ja seega ka tiheasustusala laiendamiseks ulatuses, mis hõlmab muuhulgas ka detailplaneeringu ala. Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmata ala Käärdis asumisse väikeelamute maa juhtotstarbega alale, kuhu on lubatud rajada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid. Asumis paiknevad korterelamute ja üksikelamute piirkonnad ning alal on suur elamuarenduse, sh korterelamute potentsiaal. Ridaelamute püstitamine on võimalik suurematele üksikelamu juhtotstarbega maaüksustele ning korterelamute kontaktvööndisse. Üldplaneering võimaldab Käärdis asumisse ridaelamuid püstitada suurematele üksikelamu juhtotstarbega maaüksustele ning korterelamute kontaktvööndisse. Üldplaneeringust tulenevad nõuded on täidetud, kuna planeeritav maaüksus on 1,2 ha, moodustades eraldiseisva piirkonna ja kavandatavad ridaelamud ei hakka paiknema üksikelamute vahel.

Detailplaneeringu ala jääb Tartu maakonnaplaneering 2030+ järgi tiheasumi laienemisalale. Tiheasum tähendab eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks mõistliku

ulatusega maa-ala koos tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhineva ruumikorraldusega.

Seega kavandatava tegevuse maakasutuslikud eesmärgid järgivad maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu põhimõttelisi arengusuundi, toetades piirkonna ja laiemalt valla arengut. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale 5 elamukrunti ridaelamute ehitamiseks. Lisaks kavandatakse üks avalikult kasutatav tee ja tänava maa krunt.

Praegune ruumilise struktuuri tühimik täieneb uute hoonetega ning mõjub juba arendatud elumupiirkonna loomuliku jätkuna. Asustuse arendamisel jälgitakse olemasolevat asustusstruktuuri ja eelistatakse asustuse tihendamist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et arendamine soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse linna- ja elukeskkonna säilimist, kuid ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil. Selle saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, tõsta kompaktsust ja leida uus rakendus kasutusest välja langenud aladele.

Parema elukeskkonna loomiseks on suurt tähelepanu pööratud ala keskkonnanõuete täitmisele, haljastusele, koosveetmisvõimaluste loomisele krundil ja hoonete arhitektuursete tingimuste seadmisele. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, piirnedes Rukki tänavaga.

Planeeringuala piirneb kirdest Sutiku tn 14 kinnistuga, mis on eraomandis olev üldkasutatav maa. Planeeringualast põhja suunas ca 400 m kaugusele jääb väiksem munitsipaalomandis olev haljasala. Lisaks paiknevad Käärdi teel ca 600 m kaugusel suuremad avalikult kasutatavad haljasalad. Planeeringuga on lisaks ette nähtud igale krundile vabaajaveetmise koht (nt laste mänguvälja, istumiskoht vms).

Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Planeeringu lahendus tõstab piirkonna kompaktsust, säilitades seejuures piirkonnale omase ruumikvaliteedi. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi, arvestatud on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 5 ridaelamu maa krunti suurustega 1341 m² kuni 3039 m² ja üks tee ja tänava maa krunt suurusega 1617 m².

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 lk 8 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu- eelne maaksustus</i>	<i>Planeeringujärgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>
POS 1	E 100%	E 100% (ER 100%)	12989 m ²	1341 m ²	-
POS 2		E 100% (ER 100%)		2576 m ²	-
POS 3		E 100% (ER 100%)		2583 m ²	-
POS 4		E 100% (ER 100%)		3039 m ²	-
POS 5		E 100% (ER 100%)		1826 m ²	-
POS 6		L 100% (LT 100%)		1617 m ²	Planeeritud avalikult kasutatav tänav

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 5 on lubatud ehitada igale krundile 1 ridaelamu. Abihoone lubatud ei ole.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonele on lubatud igale krundile ehitada väikeehitisena 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune ühiskasutuses abihoone (jäätmemaja või prügikonteinerite varjualune). Kuni 20 m² suurune väikeehitis arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1 kuni POS 5 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11221 ridaelamu.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ridaelamute lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja linnaruumi rikastav.

- Hoonete kavandamisel arvestada, et hooned oleks sarnase arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde, hoone kõrgusega. Hoonete värvilahenduses arvestada väljakujunenud miljöoga ja eelistada traditsioonilisi värvilahendusi. Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.
- **Ridaelamute fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud, ridaelamute esifassaadid peavad olema liigendatud.** Nt kasutada erinevaid fassaadikujundamise võtteid (erinevate erkerite või prantsuse rõdude kasutamine esifassaadil, erinevate materjalidega fassaadi liigendamine jms). Ei ole lubatud kavandada kogu ehitusjoone ulatuses sirget ja sileda krohvitud fassaadiga hoonet.
- Ridaelamutel võib olla samaväärne lahendus, kuid peab olema kasutatud varieeruvust nt värvilahenduses, fassaadimaterjali kasutuses või lisamahtudes (nt rõdud, terrassid, katusealused) jne.
- Elanike jalgrataste, lastekäruude, kelkude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesisestelt ridaelamu mahus.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- **Hoone eskiislahendused kooskõlastada Elva vallaarhitektiga.**

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel POS 1 kuni POS 5 kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Ridaelamu põhimahu katusehari peab paiknema planeeritud tänavaga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Kaldkatus, viilkatus, lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid jm kvaliteetne materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun.

iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta. Kogu hoonet teenindav parkimine (sh külaliste parkimine) tuleb lahendada oma krundil. Krundil tuleb parkimisalad katta kõvakattega (asfalt, betoonist tänavakivi k.a. murukivi, soovitatav on kombineerida erinevaid materjale). Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. **Elanike jalgrataste, lastekäru, kelkude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesisest ridaelamu mahus.**

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kruntidel POS 1 kuni POS 5 tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega.
- **Krundile kavandada vaba aja veetmise võimalusi (istumiskoht, laste mänguväljak jms).** Planeeringujärgselt tuleb koostada igale krundile terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.
- **Krundil on soovitatav säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus,** lubatud on likvideerida otseselt vertikaalplaneerimisele, juurdepääsuteele, parkimisalale, hoone ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind peab olema suurem, kui hoone ehitisealune (sh hoone, rajatis) ja kõvakattega alade pind kokku.** Krundi haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 15% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Joonistel esitatud planeeritud kõrghaljastuse asukohad on orienteeruvad, mida täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Nõuetekohane kõrghaljastus peab olema istutatud ridaelamu kasutusloa taotlemisel.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul. Parklaid on soovitatav liigendada haljaselementidega.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel kruntidele POS 1 kuni POS 5 tuleb arvestada järgnevaga:

- Vajadusel võib kruntide piiramiseks kavandada piirdeaia, tänavapoolne piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud on kasutada võrkaeda või võrkaeda koos hekiga kõrgusega

kuni 1,2 m maapinnast. Väravad ei tohi avaneda tänavale. **Krundisiseselt ei ole lubatud ridaelamu bokside õuealade piiramine piirdeaedadega.**

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on muutlik, mistõttu on vajalik koostada enne tänava projekteerimist kogu alale terviklik vertikaalplaneerimise lahendus. Kruntide maapinna kõrguste muutmise ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. **Planeeringuala reljeefi tõttu on oluline tagada ehituslike võtetega maapinna erosioonikindlus.** Vertikaalplaneerimise koostamisel arvestada sagedasemate ja intensiivsemate sademetega ning tagada lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige nende tekkekohal, vältides samas pinnase erosiooni (eelkõige puudutab see ehitustegevuse planeerimist nõlval, kus maapinna kalded on suuremad).

Ehitustööde käigus järele jäävat mittesobivat mineraalpinnast tuleb kasutada elamukruntide maa-alade planeerimisel või muudel objektidel väljaspool planeeringuala.

8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud.**

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 07.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00155.

Planeeritavate kruntide POS 1 kuni POS 5 ridaelamute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest Rukki tänaval kuni planeeritavate hooneteni uued veetorustikud. Torustikud on planeeritud tänava koridori. Planeeringuala igale planeeritavale kinnistule näha ette eraldi veevarustuse liitumispunkt.

Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kinnistu piirist kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri nähakse ette maakraan.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine planeeringualal kokku on 11 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrjevett on võimalik saada ühisveevärgi torustikust 10 l/s kolme tunni jooksul. Planeeritud tänavale POS 5 krundi lähedusse on kavandatud ühisveetorustikule tuletõrje hüdrant.

Tuletõrjehüdrandi projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Vastavalt määruse nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 07.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00155.

Planeeritavate kinnistute hoonete reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritavatest ridaelamutest kuni AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni Rukki tänaval. Torustik on planeeritud tänavakoridori. Igale planeeritavale kinnistule on ette nähtud eraldi reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu veetarbimine on planeeritaval alal kokku 11 m³/d.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Kuna läheduses ühissademeveetoru ei ole, siis tuleb kruntide POS 1 kuni POS 5 sademevesi immutada krundisiselt. Planeeritud tänavale on kavandatud killustikpõhjaline imbakraav ehk nõva, kus sademevesi imbub aja jooksul pinnasesse.

Sademevee immutamiseks kruntidel kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Kruntidel kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid (parkimisala nt murukivist), kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi. Kümne ja enamakohalise parkla puhul on tuleb kinnistule paigaldada õlipüüdur. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks. Õlipüüdur tuleb nõuetekohaselt paigaldada ja hooldada, regulaarselt

puhastamata õlipüüdurid võivad aja jooksul kujuneda ise keskkonnale reostusallikaks (parklast õlipüüdurisse juhitud vihmavesi hakkab sinna kogunenud õli välja pesema).

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Krundi täpne vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevälgumine naabermaaüksustele. Vt ka seletuskiri pkt 8.7.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 05.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 490113.

Detailplaneeringu tänavaalale on planeeritud uus komplektalajaam, kus on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga Käärdi:(Elva) alajaamast. Alajaam asub Kaera tänav kinnistul (kü tunnus 69403:004:0062). Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide POS 1 kuni POS 5 elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Planeeritud tänavale on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritav tänavavalgustus on planeeritud ühendada valguspunkti nr 9:3:20 Rukki ja Sutiku tänavate ristmikul. Tänavavalgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Soovitav on kaaluda liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust.

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt. Kruntide POS 1 kuni POS 5 hoonete täpne soojavarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

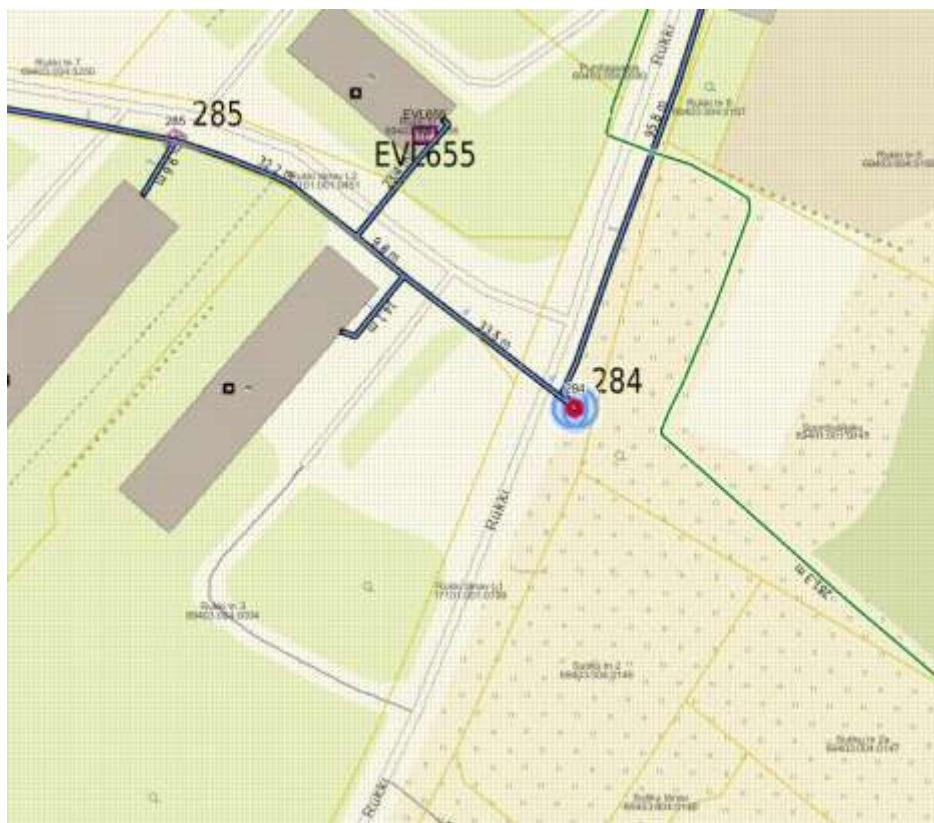
Küttelahenduse valikul on soovituslik kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Võimalikud lisakütteallikad on soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), elektri-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). Tänavapoolsele fassaadile paigaldatavad tehnoseadmed peavad olema paigaldatud **varjestatult**.

Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel on soovituslik arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), järgida Veeseaduse ja selle alamaid õigusakte, kus on reguleeritud soojuspuuraukude rajamine. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 10.02.2025 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39452170.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud sidekanalisatsiooni (100 mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) põhitrass alates sidekaevust 284. Igale hoonele/kinnistule/ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50 mm/ 100 mm UPOTEL PVC/ mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutad a KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 284 (vt skeem 1), kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist.



Skeem 1. Sidekaevu 284 asukoht Rukki tänaval Spordiväljaku maaüksuse ees

Hoonete sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Kobras OÜ koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (KSH) põhjal kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid planeeringuala ja lähiümbruse looduskeskkonnale, kultuurimälestistele ega inimese tervisele ja heaolule või neid on võimalik ennetada ja vähendada. Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks on detailplaneeringu koostamisel arvestatud KSH eelhindangus toodud meetmeid, mida on seletuskirja vastava teemade pkt all käsitletud. Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lisaks KSH eelhindangus toodud meetmetele järgida kõiki keskkonnakaitse ja tööohutuse nõudeid.

Ehitusjäätmel tuleb käidelda jäätmeseaduses ja Elva Vallavolikogu 24.04.2023 vastu võetud määruses nr 28 „Elva valla jäätmehoolduseeskiri“ ettenähtud korras.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal jäätmemaja, prügikonteinerite varjualuse või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmel kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasel. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoone projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Kuna lähim elamu asub tööde alast kõigest mõnekümne meetri kaugusel ning Lohunõlva kinnistu maapind asub mõnevõrra kõrgemal võrreldes naaberaladega, siis on mõistlik hilisõhtusel ja öisel ajal tööde tegemist vältida, minimeerimaks võimalikku müra tingitud häiringut. Kindlasti tuleb töödeks kasutada tehniliselt töökorras tehnikat, mis vähendab

õhusaaste teket ja asjatut müra teket ja levikut ning rakendada parimaid teadaolevaid töövõtteid. Ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal tuleb pinnast niisutada ja vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid.

Juhul, kui ehitustöödega peaks kaasnema vibratsiooni tekitamine, siis tuleb kinni pidada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Sademevee käitlemisel tuleb juhinduda eeskätt Veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest ning järgida üldprintsipi, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele (sh naaberkinnistutele) ega veekeskkonna seisundile. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse kohaselt juhtimisele (sh immutamisel) kehtestatud nõuded, sh tingimus, et immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest, ei kohaldu. Kui sademevett soovitakse immutada, tuleb eeltoodud tingimus ning muud keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 toodud tingimused täita.

Suure süsiniku heitkogusega hoonete konstruktsioonimaterjalid tuleks võimaluse korral asendada süsinikku siduvate materjalidega, eelkõige puiduga, ning hinnata ja väärtustada ka kasutatava materjali süsinikuvaru.

Ehitustööde läbiviimisel tuleb avariolukordade tekkimise minimeerimiseks kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid. Pinnase ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõetest.

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala aktiivsesse kasutusse. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse linna kompaktsust, uusehitised ja haljastus muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses 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 on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on 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. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. 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. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete

tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Lohunõlva kinnistu loodeosas on olemasolevale madalpinge elektriõhuliinile määratud isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks.

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituudi seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Üle krundi POS 3 edelaosa kulgevale madalpinge õhuliinile on planeeritud määrata isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega ala on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine ja IKÕ seadmine;
 - vertikaalplaneerimise lahendus välja töötamine, rajatiste projekteerimine ja vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
 - hoonete projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine hoonetele;
 - kinnistustest rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.
- Kruntide POS 1 kuni POS 5 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on katastriüksuste moodustamine, tänaval POS 6 planeeritud tehnovõrkude -ja rajatiste väljaehitamine kuni liitumispunktideni ja tänava tasuta vallale üle andmine. Tänaval POS 6 paiknevate tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Elva Vallavalitsus ei võta endale mingeid kohustusi seoses kruntidele POS 1 kuni POS 5 tehnovõrkude ja kruntidele juurdepääsude rajamisega.
 - Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustest haldamise, juurdepääsutee ja krundistest parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. **Enne hoonete ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada Elva vallavalitsusele kooskõlastamiseks.**
 - Liitumispunktist ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppele tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
 - Enne ei väljastata hoonete kasutusloa kui on välja ehitatud krundistest tehnovõrgud, teed ja parkimisalad, koosveetmiskoht (lastemänguväljak, istumiskoht vms) juurde kuuluva inventari (pingid, jalgteed, prügikastid, välisvalgustid jms) ja haldamisega.
 - Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusloa või esitab kasutusteatiste vastavalt Ehitusseadustikule.
 - Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätestatuga. Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks on oluline järgida kõiki keskkonnakaitse ja tööohutuse nõudeid. Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks on detailplaneeringu koostamisel arvestatud KSH eelhindangus toodud meetmeid, mida tuleb järgida ka edasisel projekteerimisel.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: