

Koostamise korraldaja: Elva Vallavalitsus
Kesk tn 32, Elva, 61507
Kontaktisikud: Maarika Uprus, maarika.uprus@elva.ee, +372 527 1860
Jaanika Saar, jaanika.saar@elva.ee, +372 5348 1114
Huvitatud isik: Elva Tarbijate Ühistu, registrikood 10023216
Kesk tn 1, Elva, Elva vald, Tartumaa 61504
Kontaktisik: Toomas Šinkarev, Toomas@elvaty.ee, +372 505 5937

PUHJA ALEVIKUS NOORUSE 2 JA NOORUSE 4 NING AIA 1 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1
Puhja alevik, Elva vald, Tartu maakond

Planeering: Pille Pärn, Volitatud arhitekt, tase 7

Projektijuht: Andres Vijar



September 2024, PÕLVA

AS RESAND Tuglase tn. 6 Põlva 63308 tel/fax 79 94 071 ; resand@resand.ee
MTR nr. 10134173

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk; planeeringu koostaja
- 2 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid
- 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus
- 3.1 Planeeringu asukoht ja iseloomustus
- 3.2 Vastavus üldplaneeringule
- 3.3 Kehtivad piirangud
- 4 Planeeringuala ehituslikud seosed ümbrusega
- 5 Planeeringu lahendus
- 5.1 Planeeritava ala kruntide moodustamine
- 5.2 Kruntide ehitusõiguse määramine
- 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine
- 5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele
- 5.5 Liikluskorraldus ja parkimine
- 5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted
- 5.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted
- 5.8 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded
- 6 Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad
- 6.1 Veevarustus- ja tuletõrje veevarustus
- 6.2 Kanalisatsioon ja sademevesi
- 6.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus
- 6.4 Soojavarustus
- 6.5 Sidevarustus
- 6.6 Transpordiamet
- 6.7 Servituutide vajaduse määramine
- 7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- 8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
- 9 Planeeringu elluviimise tegevuskava
- 10 KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

GRAAFILINE OSA

DP-01-00	Situatsiooniskeem	
DP-02-00	Kontaktvõõndi analüüs	
DP-03-00	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
DP-04-00	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
DP-05-00	Mahuline illustratsioon	

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk; planeeringu koostaja

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 20.veebruar 2024 nr. 71 korraldus – Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneeringu algatamine.

Detailplaneeringu eesmärk näeb ette planeeringualal asuvate kinnistute liitmist ja ühe krundi moodustamist, sihtotstarbe muutmist ärimaaks, Nooruse 4 ja Aia 1 kinnistutel olevate hoonete lammutamist ning ehitusõiguse määramist ca 2400 m² (millest Nooruse 2 kinnistul säiliv kauplusehoone moodustab ca 900 m²) suuruse kaubandushoone rajamiseks. Planeeritavale alale jäävate kinnistute pindala on kokku 8777 m².

- Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Elva Tarbijate Ühistu, registrikood 10023216, Kesk tn 1, Elva, Elva vald, Tartumaa 61504;
- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus: Elva Vallavalitsus, Kesk tn 32, Elva, 61507;
- Detailplaneeringu koostaja: AS Resand, Tuglase põik 1, Põlva, 63308,
Projektijuht: Andres Vijar, andresv@resand.ee, 5036856, Planeering - Pille Pärn, Peep Pihus, Andres Abel

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Puhja valla üldplaneering – Puhja Vallavolikogu poolt kehtestatud 30.06.2009 nr 13 – kaotas kehtivuse 01.06.2024
- Elva valla üldplaneering - Kehtestatud Elva Vallavolikogu poolt 6. mail 2024 otsusega nr. 121 – hakkas kehtima 01.06.2024
- Puhja lasteaia ja selle lähiümbruse detailplaneering – Puhja Vallavolikogu poolt kehtestatud 29.01.2014 nr 1. Käesoleva planeeringuga muudetakse kehtestatud planeeringut Aia 1 kinnistu osas – ülejäänud osas jääb planeering kehtima.
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/29 27.02.2019
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Elva valla arengukava 2022-2030
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Alusplaan Maainsener OÜ töö nr. GEO 6787, jaanuar 2024a. –Tartu maakonnas, Elva vallas, Puhja alevikus Nooruse tn 2, Nooruse tn 4, Aia tn 1 ja Elva tee 3 geodeetiline alusplaan
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 468076, 16.02.2024
- SW Energia OÜ tehnilised tingimused, 19.02.2024
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38701631, 01.03.2024
- AS Emajõe Veevõrk tehnilised tingimused TT-24-00123, 07.03.2024
- Transpordiameti seisukohad nr 7.2.2/24/3626-2, 28.03.2024

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeringu asukoht ja iseloomustus

Tööga hõlmatud ala asub Tartu maakonnas, Elva vallas, Puhja alevikus Nooruse tänava ja Elva tee ristumiskohas. Planeeringualast põhja poole teisele poole Nooruse tänavat jääb staadion, ida suunas teisele poole Elva teed jäävad hoonestamata kinnistud, lõuna pool asub Väike-Süti elamumaa kinnistu ja munitsipaalmaa, millel asuvad kortermaja elanike aiamaad, planeeringualast lääne pool ühiskondlike ehitiste maa-alal asub lasteaed ja kaugemal kortermajad.

Tabel 1. Olemasolevate kinnistute sihtotstarbed on järgmised:

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Nooruse 2	17101:001:0036	Ärimaa 100%	3181 m ²
Nooruse 4	60501:004:0016	Ärimaa 100%	1106 m ²
Aia 1	60501:001:0189	Ühiskondlike ehitiste maa 100%,	4490 m ²
Planeeritavale alale jäävate kinnistute pindala			8777 m ²

Nooruse 2 kinnistul asub Elva Tarbijate Ühistule kuuluv Coop Konsum kauplusehoone, Nooruse 4 kinnistul asuvas hoones töötab Puhja raamatukogu ja Puhja Päevakeskus; hoone kõrval asuvad müügikioskid ja avalikud jäätmekonteinerid. Aia 1 kinnistul asuvad amortiseerunud abihoone ja maa-alused keldrid.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised hooned :

Krundi aadress	Ehitise / rajatise nimetus	EHR kood	Peamine kasutamise otstarve	EHR Seisund/ tegelik olukord
Nooruse 2	Kauplus	104028270	12319 – Muu kaubandushoone	Kasutusel / Kasutusel
Nooruse 4	Raamatukogu, päevakeskus	104009457	12623 - Raamatukogu	Kasutusel / Kasutusel
Aia 1	Abihooned	puudub	puudub	Puudub / kasutusest väljas

Planeeringualal paiknevatest ehitistest on amortiseerunud ja kasutusest väljas EHR-is kajastamata abihoone ja keldrid Aia 1 kinnistul (planeeringu realiseerumisel kuuluvad hooned lammutamisele). Nooruse 4 kinnistul asuvas hoones asuvad Puhja raamatukogu ja päevakeskus, mis kolivad uude asukohta ning hoone lammutatakse. Nooruse 2 kinnistul asuv Coop Konsum kauplus jääb ka edaspidi toimima kauplusena. EHR-is kajastatud hoone (Nooruse 4) kohta tuleb lammutustööde teostamiseks koostada lammutusprojekt.

Kogu planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga - absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku + 63.1....+ 64.1m.

Haljastus planeeringualal on isetekkeline ja väheväärtuslik. Kõige rohkem puid-põõsaid leidub Aia 1 kinnistul asuvate hoonete ümbruses. Säilitamisele kuuluv kõrghaljastus puudub.

Töö nr: 2403
Töö nimetus: Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1 Puhja alevik, Elva vald, Tartumaa
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: August, 2024 a

Planeeringuala piirneb kahest küljest avalike tänavatega – põhja poolt Nooruse tänavaga ja idast Elva-Puhja kõrvalmaanteega (kat. 17101:001:0039 ja 60501:004:0015). Põhiline juurdepääs planeeringualale toimub mööda Nooruse tänavat.

Foto 1. Lammutatav raamatukogu hoone Nooruse 4 kinnistul. Vaade lääne poolt



Foto 2. Olemasolev (säiliv) Coop Konsum hoone Nooruse 2 kinnistul. Vaade Nooruse tänava poolt.



Töö nr: 2403
Töö nimetus: Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1 Puhja alevik, Elva vald, Tartumaa
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: August, 2024 a

Foto 3. Olemasolev (säiliv) Coop Konsum hoone tagakülg. Vaade sisehoovist



Foto 4. Olemasolev (säiliv) Coop Konsum hoone tagakülg. Vaade sisehoovist



Töö nr: 2403
Töö nimetus: Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1 Puhja alevik, Elva vald, Tartumaa
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: August, 2024 a

Foto 5. Vaade planeeringualalt lammutatavate keldrite suunas.



Foto 6. Vaade planeeringualalt Elva tee 3 asuva pumpla suunas



Töö nr: 2403
Töö nimetus: Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1 Puhja alevik, Elva vald, Tartumaa
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: August, 2024 a

Foto 7. Vaade planeeringualalt Elva-Puhja tee väljasõidu suunas



Foto 8. Foto planeeringualalt Nooruse tänava suunas



3.2 Vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Elva valla üldplaneering - Kehtestatud Elva Vallavolikogu poolt 6. mail 2024 otsusega nr. 121 – hakkas kehtima 01.06.2024. Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatav ala keskuse maa-alale.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Elva valla üldplaneeringuga - üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringualakeskuse maa-alale, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuste, kaubandus- ja teenindusasutuste, büroo, kultuuri- ja spordiasutuste, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarvetega maa-alad.

3.3 Kehtivad piirangud

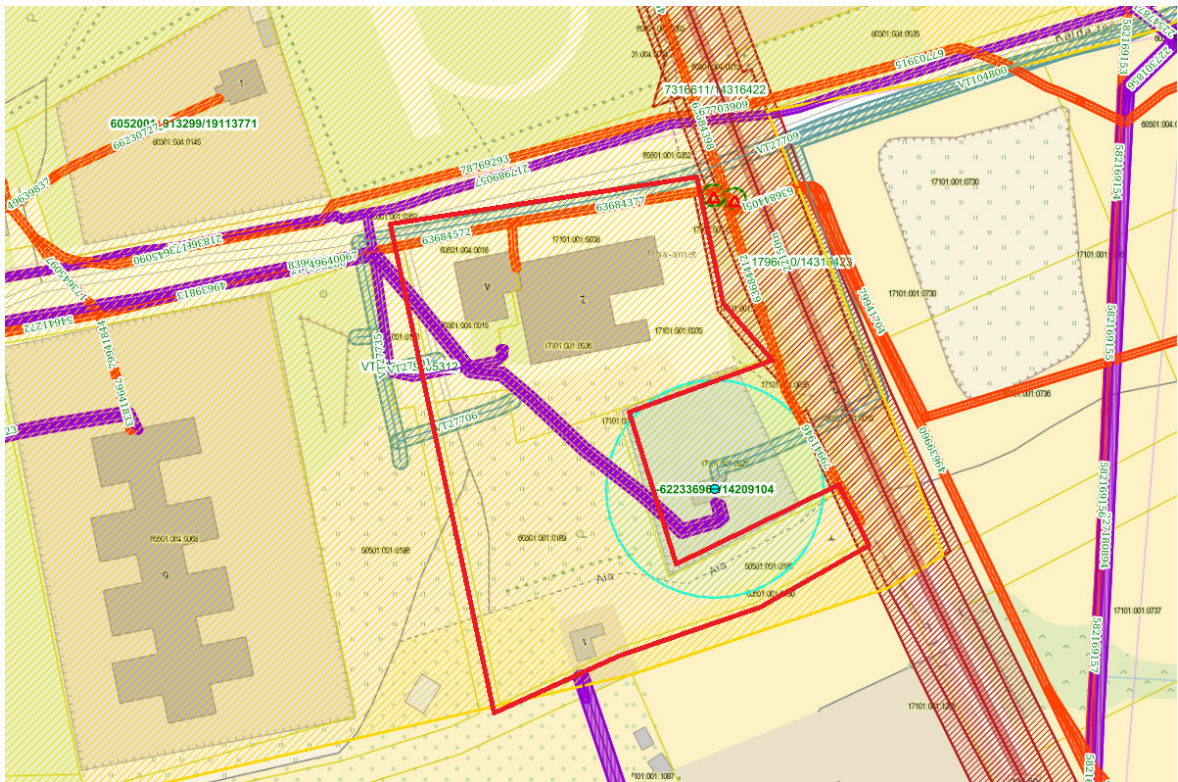
Rajatistest paiknevad planeeringualal elekrikaablid, sidekaablid, kaugküttetorustik, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, samuti ulatub planeeringualale puurkaevu nr PRK0007045 sanitaarkaitseala.

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist 1 meeter;
- Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:
 - 1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;
 - 2) 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Puurkaevu nr PRK0007045 sanitaarkaitseala on 30m - Veehaarde sanitaarkaitseala ulatust on vähendatud 19.12.2013 Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni juhataja korraldusega nr 720. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud:
 - 1) veehaarderajatiste teenindamine;
 - 2) metsa hooldamine;
 - 3) heintaimede niitmine;
 - 4) veeseire.
- 22150 Elva-Puhja tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

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

Töö nr: 2403
 Töö nimetus: Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneering
 DP hõlmatud aadressid: Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1 Puhja alevik, Elva vald, Tartumaa
 Koostaja ärinimi: Resand AS
 Töö väljaandmise aeg: August, 2024 a



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

4 Planeeringuala ehituslikud seosed ümbrusega

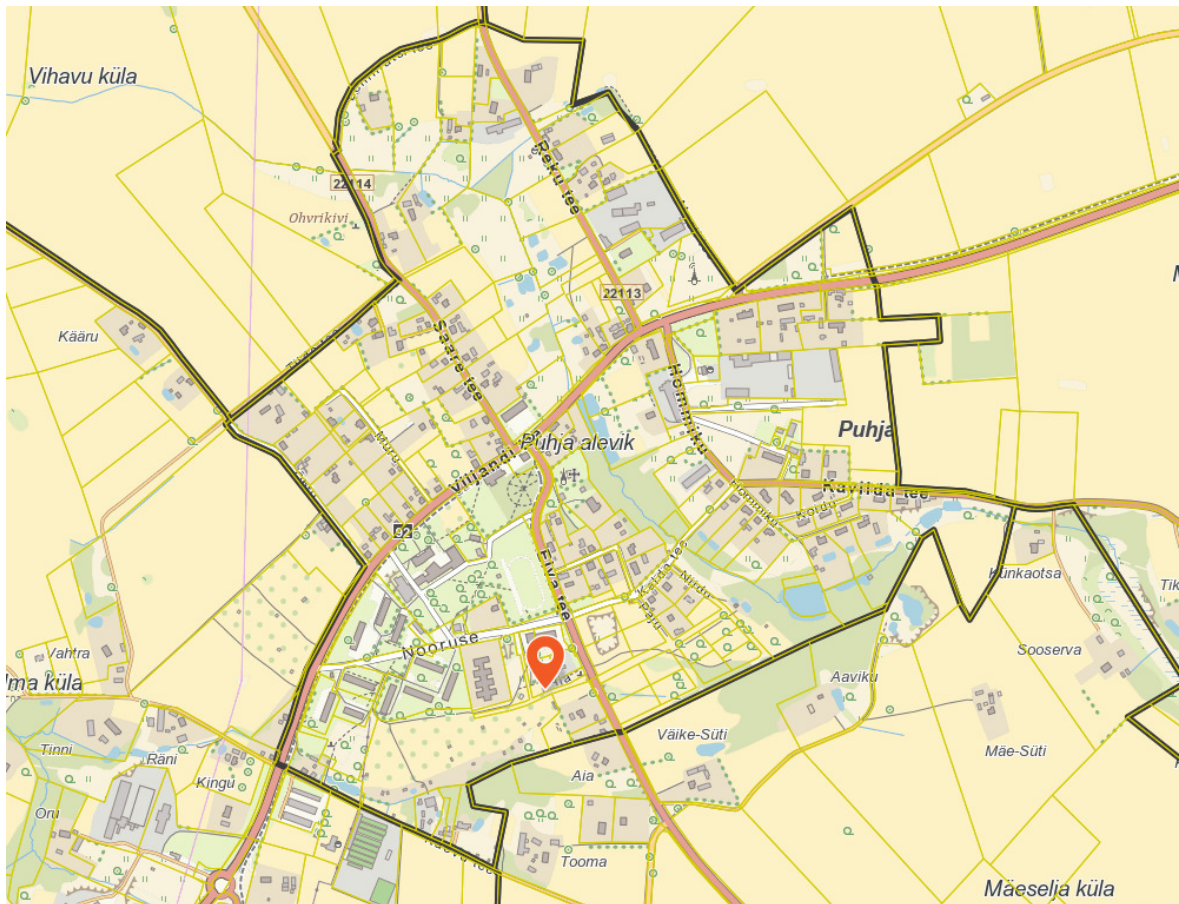
Puhja alevik asub vallakeskusest Elvast ca 16 km kaugusel põhja pool, Tartu jääb ca 40 km kaugusele. Planeeringuala asub aleviku lõunaosas.

Planeeringualal paikneb kasutusel olev Coop Konsum kauplus ning lammutatav raamatukogu / päevakeskuse hoone. Planeeringualast lõunas asub AS Emajõe Veevärgi kinnistu koos puurkaevu ja pumplaga; lääne pool asuvad lasteaed ning kortermajad.

Sõidukitega juurdepääs planeeringualale toimub mööda Nooruse tänavat ja mööda Elva-Puhja teed ol.oleva mahasõidu kaudu. Parkimine on lahendatud otse tänavalt maha keeramisega kaupluse esisele parkimisalale. Kõnni- ja kergliiklusteed on olemas Nooruse tänava mõlemal poolel ja Elva tee staadioni poolisel küljel, mis lõpeb planeeringuala idaküljel asuva bussipeatuse juures.

Planeeringuala piirinaabrid:

Lähiaadress	Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Nooruse tn 16a // Nooruse tänav	60501:001:0352	Transpordimaa 100%
22150 Elva-Puhja tee L3	17101:001:0039	Transpordimaa 100%
22150 Elva-Puhja tee	60501:004:0015	Transpordimaa 100%
Elva tee 3	17101:001:0023	Tootmismaa 100%
Aia tänav T1	60501:001:0190	Transpordimaa 100%



Planeeritava ala asukoht Puhja alevikus (Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest)

5 Planeeringu lahendus

Planeeringu lahendusega korrastatakse kruntide struktuur - kolm kinnistut liidetakse üheks, määratakse ehitusõigus ja lahendatakse juurdepääsud, parkimisvõimalused ning heakorra- ja haljastustingimused. Näidatakse planeeringuala sisse jäävad likvideerimisele kuuluvad hooned ja rajatised, antakse võimalik lahendus tehnosüsteemide paiknemisele.

Detailsemalt kirjeldatakse planeeringu lahendust edasistes alapeatükkides.

5.1 Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeringualal asub käesoleval hetkel 3 krunti – Nooruse tn 2, Nooruse tn 4 ja Aia tn 1. Detailplaneeringuga nähakse ette kolme kinnistu liitmine ning ühe kinnistu moodustamine. Olemasoleva hoone toimimiseks ja uue kaupluse rajamiseks moodustatakse ärimaa krunt POS 1 – (aadressi ettepanek Nooruse 2). Kavandatud krundi pindala, sihtotstarbe ja maakasutuse koontabel on antud detailplaneeringu põhijoonisel DP-03-00.

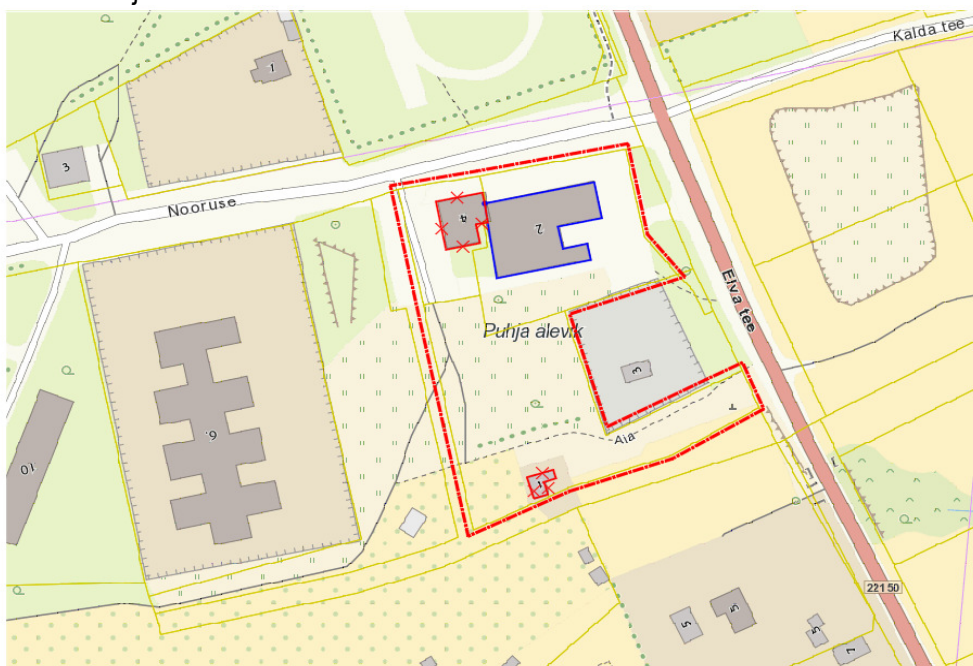
5.2 Kruntide ehitusõiguse määramine





Ehitusõigus on seatud POS 1 kinnistule - näidatud põhijoonisel DP-03-00.

Ehitusõigusega on määratud:

- Krundi pindala
- Krundi kasutamise sihtotstarve
- Suurim lubatud hoonete arv
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus
- Hoone maksimaalne korruste arv
- Minimaalne tulepüsisusklass
- Minimaalne vajalik parkimisvajadus autodele /jalgratastele

Allpool oleval skeemil on näidatud planeeringulahendusega kaasnevad muutused olemasolevate hoonete / rajatiste osas.



	PLANEERINGUALA PIIR
	OL. OLEVAD KINNISTU PIIRID
	SÄILIV KAUPLUSEHOONE
	LAMMUTATAV HOONE / RAJATIS

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi maksimaalne hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsolsed varikatused kuni 2m ulatuses. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel (vt. joonis DP-03-00).

Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on 40% ehk maksimaalselt 3500 m².

5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised tingimused on toodud ära põhijoonisel DP-03-00. Uus hoone on planeeritud ehitada kokku olemasoleva kauplusehoonega. Uue hooneosa kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud piirkonna olemasolevate hoonete kõrgustega ning planeeritava kauplusehoone vajadustega.

Arvestades planeeringuala lähinaabruses domineerivate katusetüüpide ja – kalletega, on lubatud katusetüübiks lamekatuse või madalakaldeline kald- või viilkatus, katusekalle 0-15°.

Kauplusehoone tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtuntud ehituslike põhimõtete järgi, hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab toetama kasutusotstarvet ning olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Välisviimistluse värvilahenduses ja materjalikasutuses tuleb arvestada väljakujunenud miljöoga ja eelistada traditsioonilisi värvilahendusi ja materjale (nt puit, punane savitellis). Esinduslikumad alad (Nooruse tänava ja Elva tee äärsed fassaadid, sissepääsud, teenuste alad) on soovitatav markeerida muust hoonest erinevalt ning nende viimistluses mitte kasutada lausaliselt teraslamelle, perforeeritud teraslehti, metallist fassaadilamelle jms; üksikute kujunduselementidena fassaadide liigendamiseks võib neid kasutada.

Viimistlusmaterjalide valikul tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale, kasutada ei tohi imiteerivaid materjale.

Enne hoonele ehitusloa taotlemist esitatakse hoone eskiislahendus kooskõlastamiseks vallavalitsusele.

Hoone täpne +/- 0.00 määratakse ehitise projekteerimise käigus, hoone maksimaalne korruselisus – 2 maapealset korrust.

5.5 Liikluskorraldus ja parkimine

Detailplaneeringu järgselt säilib planeeringualale juurdepääs Elva-Puhja 22150 riigiteelt olemasolevast asukohast. Nooruse tänava äärne liikluskorraldus korrastatakse – kaotatakse ära liiklusohulik olemasoleva kaupluse esine otse tänavalt parkima pööramine ja manööverdamine. Arendusega ei kaasne suurt liiklussageduse kasvu – inimeste hulk antud piirkonnas ei kasva.

Planeeritav ala külgneb idast riigiteega nr 22150 Elva-Puhja km 13,8-13,91. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 477 autot (vastavalt Transpordiameti lähteseisukohtadele 28.03.2024 nr 7.2-2/24/3626-2). Detailplaneeringu kohaselt säilitatakse juurdepääs riigiteelt olemasoleva ristumiskoha kaudu – see juurdepääs jääb kasutamiseks teenindavale transpordile (säilib olemasolev sissesõidu keelumärk koos lisatahvliga - välja arvatud teenindav transport) ning liikluskorraldus ei suurene.

Jalakäijatele luuakse ohutu pääs lasteaia poolt tulevalt kõnniteelt läbi kaupluse kinnistule planeeritud jalgteed edasi Elva-Puhja tee ääres kulgevale kõnniteele.

Arvestades olemasolevat situatsiooni on käesoleva planeeringuga planeeritud hoonestus keskkonda sobilik – luues organiseeritud ala klientide sõidukite juurdepääsuks ja parkimiseks ning eraldades kaupa toovad sõidukid klientide omadest.

Kaupluse klientide tarbeks nähakse detailplaneeringuga ette uus juurdepääs Nooruse tänavalt planeeringuala põhjaküljelt. Likvideeritava kõnnitee osa arvelt luuakse parempöörde rada (pikendatakse olemasolevat lasteaia esise ülekäigu raja juurest algavat laiendatud tänavaosa), millelt saab pöörata planeeritud kaupluse parklasse.

Planeeritud uue kauplusehoone esisele alale on planeeritud 16 parkimiskohta, olemasoleva säiliva hooneosaga paralleelselt on planeeritud 7 parkimiskohta Nooruse tänava äärde, ning idapoolsesse olemasolevale parkimisalale kohad 4 sõidukile (personali parkimiskohad) – kokku on näidatud

planeeringualal 27 parkimiskohta, millest 2 kohta vastavad puudega inimese sõiduki parkimiskoha nõuetele. Säilivad ka Nooruse tänava staadioni poolses küljes olevad tänavaga paralleelsed parkimiskohad.

Parkimiskorralduse lahendamisel tuleb lähtuda standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimismatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada minimaalne normile vastav parkimiskohtade arv ning parkimiskohad puuetega inimeste sõidukile. Minimaalne parkimiskohtade vajadus on 1 koht autole 100 m² hoone suletud brutopinna kohta ning 1 jalgratta parkimiskoht 200 m² hoone suletud brutopinna kohta.

Parkla rajamisel tuleb arvestada ka elektriauto laadimistaristu loomisega. Uute mitteelamute puhul tuleb juhtmetaristuga varustada vähemalt viiendik parkimiskohtadest ning paigaldada tuleb vähemalt üks laadimispunkt. Planeeringu põhijoonisel on ette nähtud kaks elektriauto laadimiskohta. Liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad kaetakse kõvakattega (asfalt ja betoonkivi). Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala haljastatakse.

Allolevas tabelis on näidatud minimaalne / planeeritud parkimiskohtade vajadus kui hoone brutopinnaks on 2400 m² (kokku olemasolev kauplusehoone ja projekteeritav hoone). Lõplik parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus täpsustatakse hoone projekteerimise käigus ja sõltub hoone brutopinna suurusel.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus krundil

Krundi POS nr / Aadressi ettepanek	Hoone kasutamise otstarve	Suletud brutopind	Sõiduautode parkimismatiiv - EVS 843:2016 (1 koht suletud m ² brutopinna kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
POS 1 / Nooruse 2	Supermarket, kauplused	2400 m ²	1/100	24/ 27

Tabel 3. Jalgratate parkimiskohtade vajadus krundil

Krundi POS nr / Aadressi ettepanek	Hoone kasutamise otstarve	Suletud brutopind	Parkimiskohtade vajadus (1 p/k suletud m ² brutopinna kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
POS 1 / Nooruse 2	Supermarket, kauplused	2400 m ²	1/200	12 / 16

Planeeringuala liiklusskeem ning juurdepääsud planeeringualale on näidatud põhijoonisel DP-03-00. Kõik planeeringuga kavandatud liikluslahendused jäävad planeeringuala sisse. Kõik juurdepääsude, kõnniteede, liikluskorraldusvahendite täpsed lahendused antakse koos hoone ehitusprojektiga.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016

määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Eraldi leevendusmeetmeid ei kavandata – hoone välispiirete projekteerimisel jälgida, et õhumüra ühisolatsiooni indeks vastaks EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest, tabel 6.3 nõutule. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning 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.

Transpordiamet on seisukohal, et ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus planeeringualal on isetekkeline ja väheväärtuslik. Likvideerimisele kuulub kogu isetekkeline kõrghaljastus. Kõige rohkem puid-põõsaid leidub Aia 1 kinnistul asuvate maa-aluste keldrite ümbruses.

Planeeritud haljastus, sh planeeritud kõrghaljastuse võimalik paiknemine on näidatud planeeringu põhijoonisel DP-03-00. Kõrghaljastus on planeeritud Nooruse tänava äärde olemasoleva kauplusehoone ja tänavaäärsete parkimiskohtade vahele ning krundi lõunapoolsesse külge sademevee immutusala/ tiigi ümbrusesse. Kogu hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Nooruse tänava äärsele jalakäijate alale on näidatud võimalikud asukohad väikevormide (pingid jms) paigaldamiseks; Elva tee poolsele laadimisalale hoone lõunapoolse seina äärde on ette nähtud võimalikud asukohad konteinerhaljastuse paigaldamiseks – täpsed lahendused antakse koos hoone ehitusprojektiga. Hoone projekti koosseisus esitatakse haljastusprojekt.

Lumevallitusladad on näidatud põhijoonisel DP-03-00, lumevallitamisest tuleb arvestada, et lund ei tohi lükata vahetult naaberkinnistu piirile. Lumerohketel perioodidel peab arvestama ka lume äraveo vajadusega.

Vastavalt kehtestatud Elva valla üldplaneeringule tuleb tagada, et planeeringualal:

- Haljastuse minimaalne protsent maaüksusel mitteamu ehitamise korral 15%;
- Kõrghaljastuse (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga) minimaalne protsent maaüksusel mitteamu ehitamise korral 10%.

Haljastatud alade ja kõvakattega alade bilanss: Planeeringulaheduse järgi on planeeritud asfaltkatet ca 1800 m², tänavakivi ca 650 m² ja hoone alla jäävat maad ca 2400 m² = ca 4850 m², mis moodustab kinnistu pinnast ca 55 %. Ülejäänud kinnistu pind ca 45% - 3920 m² haljastatakse, sh kõrghaljastusega kaetud peab olema min 10% kinnistu pinnast – joonisel on näidatud kõrghaljastatavat ala ca 15% kinnistu pinnast.

5.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala vertikaalplaneerimine lahendatakse koos kauplusehoone ehitusprojektiga. Planeeritava hoone parkimisplatsi sademevesi kogutakse kokku restkaevudega ja suunatakse läbi

liiva-õlipüüduuri sademevee immutusalale / tiiki. Samasse suunatakse ka hoone katustelt kokku kogutav sademevesi – katustelt kogutakse sadevesi kokku sisemise/välimise vee äravoolusüsteemiga.

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasoleva olukorraga ja naaberkruntide maapinna kõrgustega - sademeveete suunamine naaberkinnistutele on keelatud. Lumevallituslade juures tagatakse vertikaalplaneerimisega, et sulavesi ei valguks naaberkinnistutele.

5.8 Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega, lähtudes Siseministri määrusest 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone, hoone täpne tulepüsisvusklass määratakse hoone projekteerimise käigus.

6 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolev planeeringualal paiknev kauplusehoone on varustatud elektri, vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikuga, kaugküttetorustikuga ning telekommunikatsioonikaabliga. Edasisel projekteerimisel on oluline jälgida et müra tekitavad tehnoseadmed paigaldataks jalakäijate liikumisteedest võimalikult kaugele, ning poleks suunatud naaberkinnistul oleva lasteaia suunas.

6.1 Veevarustus; tuletõrje veevarustus

AS Emajõe Veevärk poolt on 07.03.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-24-00123

Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualal paikneva kaupluse ja raamatukogu veevarustus on tagatud Nooruse tn 2 kinnistu piiril oleva veevarustuse liitumispunkti kaudu. Antud liitumispunkti kaudu saavad veevarustuse nii Nooruse tn 2 kui ka Nooruse tn 4 kinnistu. Aia tn 1 kinnistut läbib AS Emajõe Veevärgile kuuluv veetorustik. Aia tn 1 maa-aluste keldrite juurde on rajatud veetorustik Elva tee 3 pumplast.

Planeeritud lahendus

Seoses raamatukoguhoone lammutamisega Nooruse tn 4 kinnistul peab veetorustiku hoonest lahti ühendama ja sulgema (elektrikeevis otsakork). Sulgemise täpsem lahendus antakse raamatukoguhoone lammutusprojektis.

Aia tn 3 maa-aluste keldrite juurde viiv veetorustik on tarvis sulgeda pumplahoonest.

Planeeritava moodustatava kinnistu uus veevarustuse liitumispunkt rajatakse vastavalt tehnovõrkude joonisele DP-04-00 kinnistu piiri äärde (paigaldatakse maakraan).

Vastavalt tehnovõrkude joonisele on tarvis ümber tõsta Elva tee 3 pumbajaamast suunduv veetorustik (läbib hetkel Aia tn 1 kinnistut) ja ühendada Aia tn T1 kinnistul paikneva olemasoleva veetorustikuga. Ümbertõstetavale veetorustikule seatakse servituut AS Emajõe Veevärk kasuks.

Uue moodustatava kinnistu veevarustuse liitumistorustiku, liitumispunkti ja Aia tn 1 läbiva veetorustiku ümbertõstmiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusprojekt.

Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualast idas ca 100 m kaugusel asub kaks töötavat hüdranti (VID 3184, DN 100 ja 3183, DN 100) . Tingimuste järgi on tuletõrjevett võimalik saada ühisveevärgi torustikust 10 l/s kolme tunni jooksul.

Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda:

- Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Siseministri määrus nr 10, Vastu võetud 18.02.2021 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Planeeritud kauplusehoone põlemiskoormus on üle 600 MJ/m², piirpindala 800....1600 m², ning arvestada tuleb tuletõrjevee vajadusega 25 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringulahendusega on näidatud tuletõrjevee mahuti (162 m³) ja kuivhüdrandi võimalik asukoht. Mahuti ja hüdrandi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusprojekt (hoone ehitusprojekti mahus).

Tabel 1 - I–V kasutusviisiga ehitiste väliskustutusvee normvooluhulgad:

Ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala ja põlemiskoormus	Ühe tulekahju normvooluhulk Q ₀ l/s	Arvestuslik tulekahju kestvus h
I, II, III ja V kasutusviisiga ehitis kuni 8 korrust (põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²)		
kuni 800 m ²	10	3
üle 800 m ² kuni 1 600 m ²	15	3
üle 1 600 m ² kuni 2 400 m ²	20	3
ehitis kaitstud AKS-iga	20	2
IV kasutusviisiga ehitis kuni 8 korrust (põlemiskoormus üle 600 MJ/m²)		
kuni 800 m ²	20	3
üle 800 m ² kuni 1 600 m ²	25	3
üle 1 600 m ² kuni 2 400 m ²	30	3
ehitis kaitstud AKS-iga	30	2

6.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

AS Emajõe Veevärk poolt on 07.03.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-24-00123

Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Käesoleval hetkel on Nooruse tn 2 ja Nooruse tn 4 kinnistud ühendatud ühiskanalisatsiooniga läbi liitumispunktide, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel. Nooruse tn 2 ja Nooruse tn 4 kinnistut läbib AS Emajõe Veevärgile kuuluv kanalisatsioonitorustik, mis saab alguse Elva tee 3 kinnistult.

Planeeritud lahendus

Seoses raamatukoguhoone lammutamisega Nooruse tn 4 kinnistul peab kanalisatsioonitorustiku hoonest lahti ühendama ja sulgema (tööst väljajäävad torud ja kaevud likvideerida, toruots sulgeda otsakorgiga). Sulgemise täpsem lahendus antakse raamatukoguhoone lammutusprojekti.

Planeeritava moodustatava kinnistu uus kanalisatsiooni liitumispunkt rajatakse vastavalt tehnovõrkude joonisele kinnistu piiri äärde (paigaldatakse liitumispunkti kontrollkaev).

Vastavalt tehnovõrkude joonisele on tarvis ümber tõsta Elva tee 3 pumbajaamast suunduv kanalisatsioonitorustik (läbib hetkel Aia tn 1 kinnistut) ja ühendada Aia tn T1 kinnistul paikneva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga. Kuna kõrguslikult ei ole võimalik ümbertõstetavat kanalisatsioonitoru rajada isevoolsena, peab Elva tee 3 kinnistule rajama pumpla. Ümbertõstetavale survekanalisatsioonitorustikule seatakse servituut AS Emajõe Veevõrk kasuks.

Uue moodustatava kinnistu kanalisatsiooni liitumistorustiku, liitumispunkti, Aia tn 1 läbiva survekanalisatsioonitorustiku ümbertõstmiseks ja Elva tee 3 kinnistule rajatava pumpla rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusprojekt.

Sademevesi

Olemasolev olukord

Sademeveed ei ole Puhja alevikus kanaliseeritud, hetkel imbub sademevesi ümbritsevasse pinnasesse.

Planeeritud lahendus

Sademevee ja lumevallituslade sulavee juhtimine naaberkruntidele, reoveekanalisatsioonitorustikku ja riigitee alusele maaüksusele on keelatud. Säiliva hoone ja planeeritava hoone parkimisplatsi sademevesi kogutakse kokku restkaevudega ja suunatakse läbi I klassi liiva-õlipüüduuri sademevee puhvertiiki (enne puhvertiiki tuleb rajada sademeveepumpla) kus toimub ka sademevee imbumine pinnasesse. Samasse tiiki suunatakse ka planeeritava ja olemasoleva hoone katuselt kokku kogutav sademevesi.

Sademeveesüsteemi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusprojekt (hoone ehitusprojekti mahus).

6.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrilevi OÜ poolt on 16.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused 468076.

Olemasolevad jaotuskeskused 484MPHK ja 117039LK paigaldada uude asukohta vastavalt tehnovõrkude joonisele DP-04-00. Jaotuskeskuste 484MPHK ja 117039LK kõrvale on planeeritud uus Elektrilevi poolt projekteeritav liitumiskilp (3x250A) planeeritava kauplushoone 0,4kV toiteks. Uuest liitumiskilbist paigaldada toitekaabel AXPk-PLUS4G240 projekteeritava kauplushoone peajaotuskeskusesse PJK. Liitumiskilbist 117039LK paigaldada kaabel AXPk-PLUS4G185 olemasoleva „Turba kaupluse“ peajaotuskeskusesse PJK.

Liitumiskilpi 117039LK näha ette uus liitumine autolaadijatele „AL“. Autolaadijale paigaldada kaabel AXPk-PLUS4G50 kilbist 117039LK.

Uue kauplushoone peajaotuskeskusest PJK paigaldada kaabel ARLC-PLUS 4G16+2,5Cu parklavalgustusele V1, V2, reklaampostile ja olemasolevale valgusti postile. Valgustiposti V3 elektritoide võtta olemasolevalt valgusti posti ühendusklemmidelt parkla servas.

Pumpla elektrivarustuse jaoks teha olemasolevale kaablile jätkumuhvid ja paigaldada uus pumpla 0,4kV toitekaablitrass 2xAXPk-PLUS4G35 vastavalt joonisele.

Lammutatavate hoonete (Nooruse 4- raamatukogu ja Aia 1 kinnistul asuv hoone) elektriühendused tulevad lahti ühendada ja likvideerida.

6.4 Soojavarustus

SW Energia poolt väljastatud projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks

Olemasolev olukord

Nooruse tn 2, Nooruse tn 4 ja Elva tee 3 kaugkütte liitumispunktid asuvad Noorus tn 4 kinnistu piiril vastavalt tehnovõrkude joonisele. Elva te 3 kinnistule suunduv kaugküttetorustik läbib Nooruse tn 2 ja Noorus tn 4 kinnistuid.

Planeeritud lahendus

Seoses raamatukoguhoone lammutamisega Nooruse tn 4 kinnistul peab kaugküttetorustiku hoonest lahti ühendama ja sulgema (toruots sulgeda otsakorgiga). Sulgemise täpsem lahendus antakse raamatukoguhoone lammutusprojekti.

Planeeritava moodustatava kinnistu uus kaugkütte liitumispunkti asukoht jääb samaks ning kinnistu piirile paigaldatakse liitumispunkti sulgsiiber vastavalt tehnovõrkude joonisele.

Vastavalt tehnovõrkude joonisele on tarvis ümber tõsta Elva tee 3 pumbajaama suunduv kaugküttetorustik (läbib hetkel läbib Nooruse tn 2 ja Noorus tn 4 kinnistuid) ja ühendada Aia tn T1 kinnistul paikneva olemasoleva kaugküttetorustikuga. Aia tn T1 ühenduskohale paigaldatakse sulgsiiber Elva tee 3 kaugküttetorustiku sulgemiseks. Elva tee 3 kaugkütte liitumispunktiks saab Elva tee 3 kinnistu piir. Ümbertõstetavale küttetorustikule seatakse servituut SW Energia OÜ kasuks.

Uue moodustatava kinnistu kaugküttetorustiku liitumispunkti sulgsiibri paigaldamiseks ja Elva tee 3 kaugküttetorustiku ümbertõstmiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist ehitusprojekt.

6.5 Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt 01.03.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38701621

Olemasolev olukord

Nooruse 4 kinnistul on olemas vaskaabel ja sidekanal.

Planeeritud lahendus

Side välisvõrgu osas teostada järgmised tööd:

Olemasolevast sidekaevust 7 kuni ehitatava hooneni ehitada üheavaline 100mm toruga sidekanalisatsioon.

Sidekanalisatsiooni toru paigaldada vähemalt 0,7 m sügavusele maapinnast, teekatete all vähemalt 1,0m sügavusele. Sõiduteede all kasutada A-tugevuskategooria torusid. Paigaldatava sidekanalisatsiooni kohale, 20-30cm kõrgemale, paigaldada kaablitähistuslint. Kaugused tehnovõrkudest ja rajatistest vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

Alates olemasolevast sidekaevust 2 paigaldada olemasolevas ja ehitatavas sidekanalisatsioonis 12-kiuline metalliga singlemode optiline kaabel kuni ehitatava kaupluse hoonejaotlani.

Hoonesisene sidevõrk lahendatakse Cat6 kaablitega. Hoone sisevõrgu lahendus antakse hoone ehitusprojekti nõrkvoolu osas.

Olemasolev sidekaabli sisestus likvideerida.

6.6 Transpordiamet

Transpordiameti poolt väljastatud seisukohad 28.03.2024 nr 7.2-2/24/3626-2 Puhja alevikus Nooruse 2, Nooruse 4 ja Aia 1 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringulahendusega ei kavandata uusi ristumiskohti riigiteega, säilib olemasolev riigiteega ristumine, mida jääb kasutama põhiliselt teenindav transport. Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ei kavandata.

Planeeringualale planeeritud / olemasolev kõnnitee ühendatakse kinnistu idaküljel oleva kergliiklus / kõnniteega.

Planeeringulahendus on vastavuses kehtestatud Elva valla üldplaneeringuga.

6.7 Servituutide vajaduse määramine

Täpsed servituutide alad / isiklikud kasutusõigused ja ulatus planeeritud tehnovõrkudele määratakse kindlaks hoone projekteerimise käigus, kui on selgunud tehnosüsteemide täpsed asukohad. Nooruse tänava ja olemasoleva kauplusehoone vahele planeeritud kõnnitee on avalikult kasutatav.

Servituudi ala suuruseks on tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus:

- ala elektripaigaldise liitumiskilbile, 1m laiuselt kilbi väliskontuurist - võrguvaldaja kasuks
- ala ühisveevärgi - ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks
- ala elektri maakaablile, 1m mõlemal pool kaabli teljest, võrguvaldaja kasuks
- ala elektri õhuliinile (kuni 1kV), mõlemale poole liini telge 2m
- ala sidekaablile, 1m mõlemal pool kaabli teljest, võrguvaldaja kasuks
- ala soojatrassile, mõlemal pool 2m isolatsiooni välispinnast, võrguvaldaja kasuks

7 Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Elva valla üldplaneeringu koostamise käigus on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne AB Artes Terrae OÜ poolt aastal 2022.

Detailplaneeringu algatamise käigus ei ole omavalitsuse poolt KSH algatatud. Kaupluse detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Planeeringuala on kehtestatud üldplaneeringu järgi keskuse maa-ala, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on sama iseloomuga nagu hetkel planeeringualal toimub ning detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju ega vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule ning ümbritsevale keskkonnale.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandusettevõtte, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded.“

Töö nr: 2403
Töö nimetus: Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneering
DP hõlmatud aadressid: Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1 Puhja alevik, Elva vald, Tartumaa
Koostaja ärinimi: Resand AS
Töö väljaandmise aeg: August, 2024 a

Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Üle normatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviikude projekteerimisel tuleb arvestada, et need ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas, samuti peab jälgima et muud müratekitavad seadmed paigutataks elamutest võimalikult kaugemale.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liikluse müra sihtväärtused III kategooria aladel (keskuse maa-ala) on 60 dB päeval ja 50 dB öösel. Planeeritud kaupluse puhul on tegu päevasel ajavahemikul kasutatava hoonega, seega on asjakohane järgida päevaseid sihtväärtusi. AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritava alal ei ületataks müra sihtväärtusi. Võimalike kaubandusasutusest lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimimine ainult päevasel ajal (07.00 – 23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui nt öisel ajal (23.00 – 07.00). Arvestades kehtivaid müra normväärtusi päevasel ajal (sihtväärtus 55 dB) ei ole kaubandusasutuses aset leidvate tegevuste korral päeva keskmisena kehtestatud sihtväärtuste ületamine tõenäoline. Võimalik kaupluse hoonest lähtuv juhulik ja ebaühtlane müra ei ole võrreldav pidevate müraallikatega nagu nt tiheda liiklusega tänav või pidevalt sama režiimiga töötav mürarikas tööstusobjekt. Normidega võrreldavas ajavahemikus 07.00 – 23.00 ei oma planeeritud kaupluse hoone üldises tee / tänav mürafoon (mis koosneb peamiselt liikluse müra) suurt osa.

Liikluse müra tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahuga klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke - väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Planeeringualal asuvate lammutatavate hoonete / rajatiste lammutamisel tuleb lähtuda Elva valla jäätmehoolduseeskirjast nr 28, vastu võetud 24.04.2023. Kõik tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale, nõuetekohaselt taaskasutada või kõrvaldada. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Kaupluse jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Konteinerite võimalik asukoht on toodud põhijoonisel DP-04-00. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis, kui ei kasutata süvamahuteid, tuleb konteineritele kavandada hoone arhitektuuriga sobiv jäätmemaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri määrusele nr 61, vastu võetud 08.11.2019 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-

kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Kauplusehoone esiselt parkimisalalt kokku kogutav sademevesi tuleb puhastada õli-liivapüüduriga.

8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb:

- kinnistule paigaldada välisvalgustid ja sissepääsud valgustada;
- tagada planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suur nähtavus ja jälgitavus, minimeerida pimedad halva nähtavusega kohad;
- konkreetset ja selgelt eristada juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alad selgepiirilisel ruumiliselt eraldada;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- tagada üldkasutatavate alade korrashoid;

9 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kavandatud kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Planeeringujärgne kinnistute liitmine ja ühe krundi moodustamine;
- Olemasolevate hoonete rajatiste lammutamine Nooruse 4 ja Aia 1 kinnistul;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Haljastuse rajamine

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Elva Vallavalitsuse ja Elva Tarbijate Ühistu vahel sõlmitud halduslepingus (Leping nr 13-16/14, sõlmitud 13.02.2024) kokku lepitudle.

Olulisemad punktid halduslepingust:

- Huvitatud isik kohustub:

3.1.8 ehitama oma kulul välja Detailplaneeringukohased toimivad ja otstarbekohaselt kasutatavad järgmised tehnorajatised ja mahasõidud:

3.1.8.1 vastavalt piirkonna vee-ettevõtjaga sõlmitavale liitumislepingule ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised ka selles osas, mis jäävad Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindavad Detailplaneeringuala (sh torustik, liitumispunkt, vajadusel reoveepump);

3.1.8.2 pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringu alast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringu ala;

3.1.8.3 elektri- ja sidevarustuse ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;

3.1.8.4 kõvakatendiga mahasõidud Detailplaneeringualale avalikult kasutatavalt teelt;

3.1.11 mitte taotlema Detailplaneeringuga kavandatud hoone (ärihoone) ehitusluba seni, kuni on rajatud kehtivale Detailplaneeringule vastav Tehniline infrastruktuur (Lepingu p-d 1.2 ja 3.1.8) ning rajatistele on väljastatud kasutusload või vastavad dokumendid, mis tõendavad rajatise vastuvõtmist;

Töö nr: 2403

Töö nimetus: Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneering

DP hõlmatud aadressid: Nooruse 2, Nooruse 4, Aia 1 Puhja alevik, Elva vald, Tartumaa

Koostaja ärinimi: Resand AS

Töö väljaandmise aeg: August, 2024 a

4.2.4 Huvitatud isik on teadlik sellest, et Vald ei väljasta Detailplaneeringuga kavandatud hoone (ärihoone) ehitusluba seni, kuni on rajatud kehtivale Detailplaneeringule vastav Tehniline infrastruktuur (Lepingu p-d 1.2 ja 3.1.8)

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

Koostas:

Pille Pärn

September 2024