

**Töö nr:** 171/26  
**Asukoht:** Elva linn

---

## **Elva linnas Palu tee 9a kinnistu DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 219539

Huvitatud isik:

Manorhill OÜ

Planeeringu korraldaja:

Elva Vallavalitsus

## **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 Krundi ehitusõigus.....	7
4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	10
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....	10
4.9 Ehitistevahelised kujad .....	11
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
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 ja linnaehituslikud seosed.....	20
Olemasolev olukord M 1:500 .....	21
Põhijoonis M 1:500 .....	22
Tehnovõrgud M 1:500 .....	23
Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....	24

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik Manorhill OÜ.

Elva Vallavalitsuse 01.09.2020.a korraldusega nr 2-3/563 "Elva linnas Palu tee 9a kinnistu detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Palu tee 9a krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks. Detailplaneeringualal liikluskorralduse, parkimise, tehnorajatiste ja haljastuse põhimõtete määramine. Servituutide seadmise vajaduse märkimine.

Detailplaneeringuala hõlmab Palu tee 9a kinnistut, mille katastritunnus on 17101:002:0021, katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, pindala 1707m<sup>2</sup>.

Planeeritaval alal kehtib Elva Linnavolikogu 31.03.2003 otsusega nr 26 kehtestatud „Elva linnas Palu tee 9 ja 9a detailplaneeringu muutmine“ (P. Alekand töö nr 01345). Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varasemalt koostatud detailplaneering Palu tee 9a krundi osas kehtetuks.

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

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Elva valla arengukava;
- Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering;
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ Alt ja Ülevalt poolt 28.01.2026 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G2/2026). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

## 4. Planeerimise lahendus

### 4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

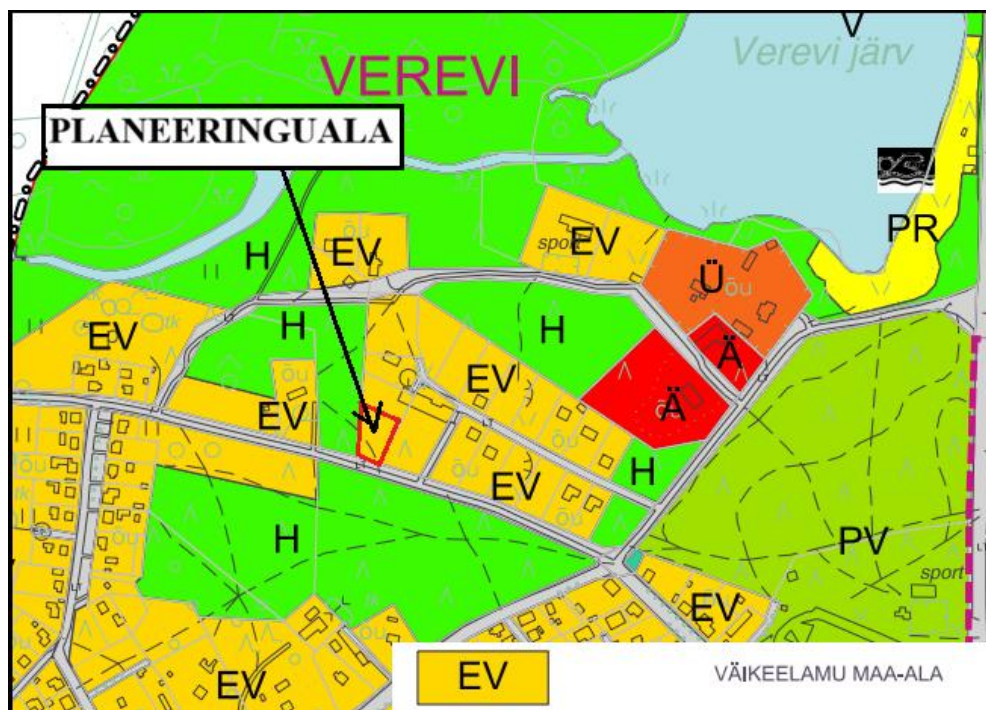
Detailplaneeringu algatamise ajal kehtis Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering.

Planeeritav ala asus Verevi asumis, 2017.a üldplaneeringuga oli planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamute maa-ala (EV).

Kinnistu jääb Elva-Peedu metsapark (KLO1200271) riiklikule kaitsealale.

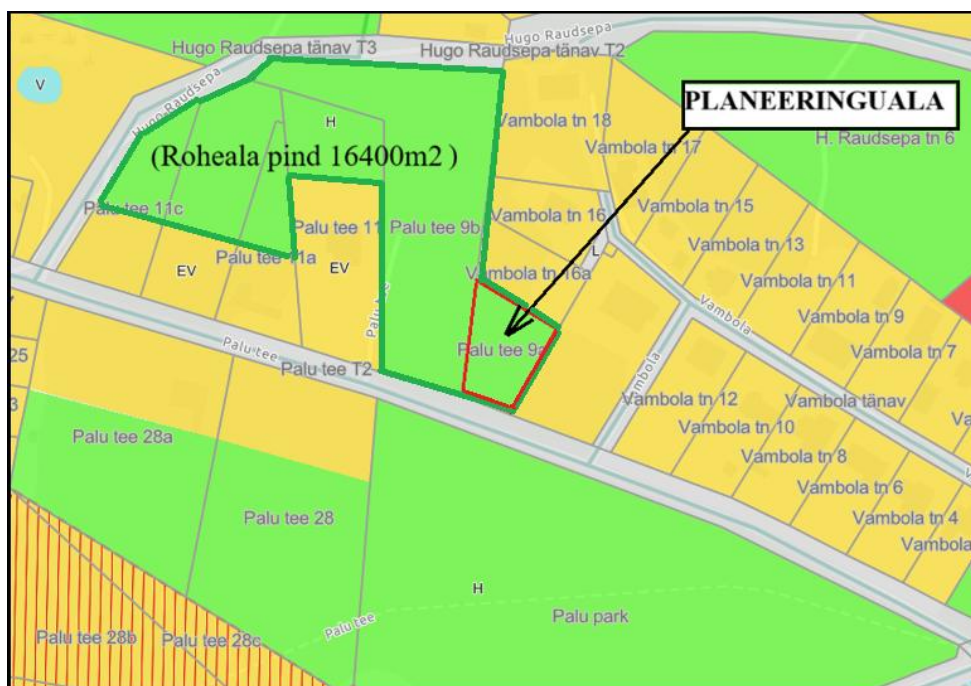
Detailplaneering oli varasemalt kehtinud üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1).

**Skeem 1. Väljavõte Elva linna üldplaneeringu joonisest 1.**



Planeeringu koostamise ajal kehtestati Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 Elva valla üldplaneering.

**Skeem 2. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust.**



Planeeringuala krundi üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon on roheala (H).

Elva valla üldplaneeringu ptk 6.2 mõistes on maakasutuse juhtotstarve territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Detailplaneering ja maakasutustoimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ruumiliselt tervikliku piirkonna ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse üldplaneeringu mõistes üldplaneeringu põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala.

Antud juhul moodustab katkematu roheala 16400m<sup>2</sup>, Palu tee 9a krundi pindala on 1707m<sup>2</sup>, mis moodustab üldplaneeringu kohasest roheala katkematust pinnast ca 10%.

Planeeringuala lähiümbruse elamud on valdavalt kahekorruselised ja väga erinevate kaldkatustega. Domineerivad 30-45 kraadised klassikalised viilkatused, kuid esineb ka madalakaldeliste katustega elamuid (10-20kraadi). Iseloomulik on kõrgema katuseviiluga

põhihooned, mis on kokku ehitatud madala katusekaldega (0-15 kraadi) abiruumidega (garaazide, saunade jms).

Planeeringuga kavandatud elamu kõrgus järgib piirkonna elamute kõrgusi ja mahtusid. Planeeringuala naabruses on naaberhoone ehitistealune pind Palu tee 11 krundil 203m<sup>2</sup> (info allikas: [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)). Planeeringualast üle Palu tee on „Elva linnas Palu tee 28a krundi detailplaneeringuga“ kavandatud krundi kaheks jagamine ning kummalegi krundile ühe üksikelamu (kõrgusega 8,5m) ja abihoonete (kõrgusega 5m) ehitamine. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kruntidel on lubatud kuni 400m<sup>2</sup>.

Planeeringualast lääne suunas asub Palu tee 11a detailplaneeringu ala, mille alusel moodustati krundid ning määrati ehitusõigus kuni 400m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni 8,5m kõrguste elamute ja kuni 5m kõrguste abihoonete ehitamiseks.

Linna keskus koos planeeringualale lähima toidukaupluse, teeninduspunktide, bussipeatuse ja kooliga asuvad ca 1km kaugusel planeeringualast.

Planeeringuga kavandatav ehitusõigus on hea infrastruktuuriga ja üldplaneeringuga kavandatud elamumaal terviklikuna piirkonda sobiv ning tasakaalustatud ruumilise arengu loomulik jätk. Valitud lahendus sobib piirkonna hoonestuslaadiga ning krundi struktuuriga. Detailplaneeringu lahendus loob tasakaalu loodusliku ja elanikele loodava elukeskkonna vahel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## **4.2 Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeringuala lõunaküljes kulgeb asfalteeritud ja valgustusega Palu tee tänav ning lääne küljes Hugo Raudsepa tänav. Planeeringualal asub üks kitsendus, mis tuleneb Elva-Peedu metsapargi kaitseala piiranguvööndist. Kitsenduse ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel 3.

Planeeringuala on varasemalt olnud hoonestatud. Hetkel on hävinenud hoonestusest säilinud vaid vana hoone vundament. Teisi hooneid planeeringualal ei asu.

Planeeringuala on suuresti kaetud kõrghaljastusega- valdavalt okaspuudega.

Planeeritava maa-ala reljeef on ebaühtlane, mõnedes kohtades kerged lohud maapinnas ja üldiselt loode-kagu suunalise langusega. Planeeringuala loodenurgas on maapinna abs



kõrgus kõrgeim ca 63m, planeeringuala kagupiiril langeb maapind abs kõrguseni 58 m. Planeeringuala läbivad mõned jalg rajad.

**Foto 1**



*Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu (20.04.2023)*

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### **4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringualal säilib olemasolev Palu tee 9a krundi piir ja pindala. Krundi jaotamist planeeringuga ei kavandata.

### **4.4 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

*11101- üksikelamu ;*

*12744- elamu abihoone.*

Lisaks eelnimetatud hoonetele on elamukrundile lubatud ehitada kuni 20m<sup>2</sup> suuruseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms), mis võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid seejuures peavad täidetud olema kõik seadustest tingitud nõuded ning krundi piirile lähemale kui 4m ehitamiseks, peab selleks olema piirinaabri eelnev nõusolek. Nimetatud alla 20m<sup>2</sup> suuruseid abihooneid ei ole lubatud püstitada põhihoone fassaadist tänava suunas ettepoole.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele.

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

#### **4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud soovist säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevat kõrghaljastust ning üldplaneeringust tulenevast roheala ulatusest kinnistul. Samas on arvestatud, et hoonestatav osa kinnistust moodustab loomuliku jätku Palu tee äärse hoonestusele ning arvestab Vambola tänava piirkonna olemasoleva hoonestusega.

Hoonestusala määramisel Palu tänava poolsel küljel on lähtutud Palu tee 11a detailplaneeringuga kavandatud hoonete kaugusest Palu tee suhtes. Hoonestusala on määratud 8m kaugusele Palu tee poolsest piirist.

Väljaspoole hoonestusala on planeeringuga kavandatud hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalasse võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid. Abihooneid ei ole lubatud ehitada põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus



on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse rajada krundile kuni 2 hoonet (1 põhihoone ja 1 abihoone).

Vastavalt varasemalt kehtinud Elva linna üldplaneeringule on põhihoonete ehitusalune pind väikeelamumaal kuni 200m<sup>2</sup>, millele on lubatud lisada terrasse. Üldplaneeringu kohaselt võis põhihoone ehitusalust pinda suurendada, kui see ehitatakse kokku kõrvalhoonetega, mis on põhihoonest madalamad.

Vajalik on arhitektuurse mahu liigendamine, et sobitada väikelinna keskkonda ja vältida hoonete massiivsust.

Põhihoone peab asuma tänava suhtes eespool ja abihoone taga pool, kui on põhihoone tänavapoolne fassaad.

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.

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

#### Arhitektuurinõuded

Tabel 2

Aadress	Palu tee 9a
Lubatud korruselisus	Elamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus

Katusekalde vahemik	0-25 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	Katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid vms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.
Kohustuslik ehitusjoon	8m Palu tee poolsest piirist
Piirdeaed	Piirdeaia lahendus sobivalt hoonete arhitektuuriga. Kõrgus kuni 1,5 m, soovitavalt kombineeritult haljastusega

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

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud asfalteeritud Palu teelt.

Elamukruntide parkimine on planeeritud kruntidel kõvakattega aladel. Kõvakattega ala katendina on lubatud kasutada- sillutiskivi vms katendeid.

Parkimine (sh jalgrataste parkimine) tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Elamutele tuleb kavandada 3 sõidukite parkimiskohta ühe elamu kohta.

Parkimiskohad võivad asuda garaažis, varjualuste all või avatuna maapealses parklas.

Kruntidele juurdepääsu asukohta tänavalt on võimalik mõnevõrra muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele kontseptsioonile. Krundile sissepääsutee laius on kuni 5m.

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

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

#### 4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maapinna olulist muutmist planeeringualal ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmine vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele hoonete

ümbruses ja sissesõiduteede juures. Krundile planeeringuga kavandatud haljastatavatele aladele on lubatud rajada krundile juurdepääsuteid, lahendada krundi sees parkimist jms.

Krunt tuleb pärast ehitustegevust terviklikult haljastada. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel. Olemasolevad terved ja ehitusele mitte ettejäävad okaspuud säilitatakse. Maakütte horisontaalse kontuurina rajamise korral tuleb silmas pidada krundil paiknevate okaspuude säilitamise vajadust ning mitte kavandada maakütet okaspuude juurestiku lähedusse.

Ehitusele ettejääva kõrghaljastuse likvideerimisel tuleb krundil leida võimalus asendusistutuseks.

Lubatud on krunt piirata piirdeaiaga. Piirdeaia lahendus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5m. Väravate kavandamisel tuleb valida krundile sissepoole avanevad või lükandväravad. Jälgida tuleb, et väravad ei avaneks Palu teele ega takistaks avanedes tänaval liiklejaid.

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 alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal, kui 8m.

Tulepüsisivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

Minimaalseks tulepüsisivusklassiks on üksikelaamutel TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsisivusklassiga hoonete rajamist.

#### **4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

##### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vastavalt AS Emajõe Veevärk tehnilistele tingimustele nr TT-26-00198 lahendatakse planeeringuala elamukruntide veevarustuse AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustiku baasil liitumisega.

Planeeritavate hoonete vee ja kanalisatsiooniga varustamiseks tuleb Palu tee T2 kinnistul asuvatest olemasolevatest torustikest kuni planeeritud hooneni rajada uued vee - ja kanalisatsiooni torustikud.

Planeeritavale kinnistule nähakse ette eraldi veevarustuse ja reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht. Kinnistu veevarustuse ühendustorustikule (kinnistu piirist ca 0,3-1,0 m väljapoole) tuleb paigaldada maakraan. Juhul kui kõrguslikult ei ole võimalik reovee isevoolne ärajuhtimine, siis tuleb Palu tee 9a krundile rajada kinnistu omaniku omandisse jääv reoveepumpla.

##### **Sademevesi**

Planeeritud hoonete katustelt juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatakse või lastakse imbuda maapinda.

Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

##### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 5099994 näeb planeering ette, et alajaama 6475:(Elva) fiidri F3 jaotuskilbist JK65002 tuuakse planeeringuala krundini 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile on planeeritud uus liitumiskilp, mille täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist hooneni viiakse maakaabel.

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse projekteerimise faasis.

### **Soojavarustus**

Soojavarustus on planeeritud elamul kavandatud lokaalküttena. Keelatud on kivisööga, kütteõlidega jt õhku saastavate ainetel küttsüsteemid.

Maakütet on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses, pidades seejuures silmas olemasoleva kõrghaljastuse paiknemist.

Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- õhksoojus, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneelid jms.

### **Sidevarustus**

Vastavalt Telia Eesti AS informatsioonile on sideühenduse liitumisvõimalused väga kaugel, mistõttu on detailplaneeringuga kavandatud krundile mobiilne side ühendus.

Juhul, kui sideühenduse liitumisvõimalused rajatakse lähipiirkonda, lahendatakse side liitumine hiljem eraldi vastavate projektidega.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

### **Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevatest hüdrantidest. Lähimad tuletõrjevee hüdrandid on :

- hüdrant ehr kood 900002798 (Vambola 10 krundi juures Vambola tänaval), kaugus 190m;
- hüdrant ehr kood 900002711 (Laane tänava ja Palu tee ristmikul), kaugus 260m.

## **4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. 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 keskkonnaohtlikke 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.

Elamu 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 rajatiste 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**

Planeeringualale ulatub Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi info kohaselt riiklik kaitseala Elva-Peedu metsapark (KLO1200271).

#### **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 krundi 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 ehitustegevus on kooskõlas varasema üldplaneeringuga ning ei muuda oluliselt kehtiva üldplaneeringu põhilahendust. Krundi kasutusele võtt elamu rajamise eesmärgil on erinevatel aegadel läbi kaalutletud.

**Majanduslikud mõjud** on positiivsed, võimaldades luua uue elamu olemasolevate elamupiirkondade läheduses.

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 tунnet.

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

Arvestades, et detailplaneeringuga määratud hoonestusala arvestab võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastusega ning selle säilitamise eesmärgist, 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 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 projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Huvitatud isiku ja Elva Vallavalitsuse vahel on 03.augustil 2020.a sõlmitud leping nr 13-16/51.a detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

#### **Detailplaneeringu elluviimise tegevused ja nende järjekord on järgmine:**

- 1) koostatakse krundi varustavate tehnovõrkude ja juurdepääsu rajamise projektid, taotletakse vajalikud ehitusload, sõlmitakse tehnovõrkude rajamiseks isikliku kasutusõiguse või servituudilepingud; Tegevus loetakse lõppenuks valminud taristule kasutuslubade või kasutusteatiste väljastamisega;
- 2) taotletakse hoonetele ehitusload ja ehitatakse hooned;
- 3) taotletakse hoonetele kasutusload.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutee (sh elamukruntidele juurdepääsu) 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 krundi 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 juurdepääs krundile, hooneid teenindavad tehnovõrgud ja - rajatised.

## **5 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:**

<b>Kooskõlastava asutuse nimetus</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
AS Emajõe Veevärk	10.02.2026	R.Ränkel	lisade kaust	“Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.”
OÜ Elektrilevi	09.02.2026	M.Erik	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Lõuna-Eesti Päästkeskus			Lisade kaust	-
Keskkonnaamet		M.Holtmann	Lisade kaust	-