

Vana-Angaste maaüksuse osa detailplaneering

Käo küla, Elva vald, Tartu maakond

I köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 22.06.2022

Töö nr: 22122DP1

Huvitatud isik: Ahto Vester

Planeeringu koostamise korraldaja: Elva vallavalitsus

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa

Sisukord

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	6
1.5. Vastavus üldplaneeringuga.....	7
2. Detailplaneeringuga kavandata.....	9
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	9
2.3. Kruntide ehitusõigus.....	9
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.7. Ehitistevahelised kujad	10
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	11
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	11
2.8.2. Veevarustus	11
2.8.3. Tuletõrje veevarustus.....	11
2.8.4. Kanalisatsioon ja sademevesi	11
2.8.5. Elektrivarustus	11
2.8.6. Soojavarustus	12
2.8.7. Gaasivarustus	12
2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus	12
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	13
2.10. Servituutide seadmise vajadus	13
2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
2.12. Planeeringu rakendamine.....	13
3. Koostöö	17
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	19
Lisad 1. Planeeringuala illustreerivad joonised.....	25



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

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



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

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

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

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

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

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

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

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

Planeeritaval alal lasuvad järgnevad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

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

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

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

Planeeringuala piirneb tabelis toodud maaüksustega:

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve	Pindala m ²	Hoonestus
Vana-Angaste	17101:001:2413	Maatulundusmaa	221 518	6 hoonet
22160 Elva-Rannu tee	69403:004:0017	Transpordimaa	12 189	-
Ülase tänav	17101:001:0705	Transpordimaa	753	-
Põllulille	17001:001:0111	Üldkasutatav maa	36 247	-
Elva metskond 260	17001:001:0197	Maatulundusmaa	60 142	-
Nõlva	69403:004:0019	Maatulundusmaa	17 454	-

Planeeringualast 500 m raadiuses on kolm bussipeatust: Laulasmaa, Lohusalu tee ja Puhkekodu peatus. Olemasolev kergliiklustee algab 500 m kaugusel Lohusalu teelt. Värske üldplaneeringuga on

määratud perspektiivne kergliiklustee kogu Lohusalu tee ulatuses. Lohusalu teelt on ligipääs planeeringualani viivatele teedele.

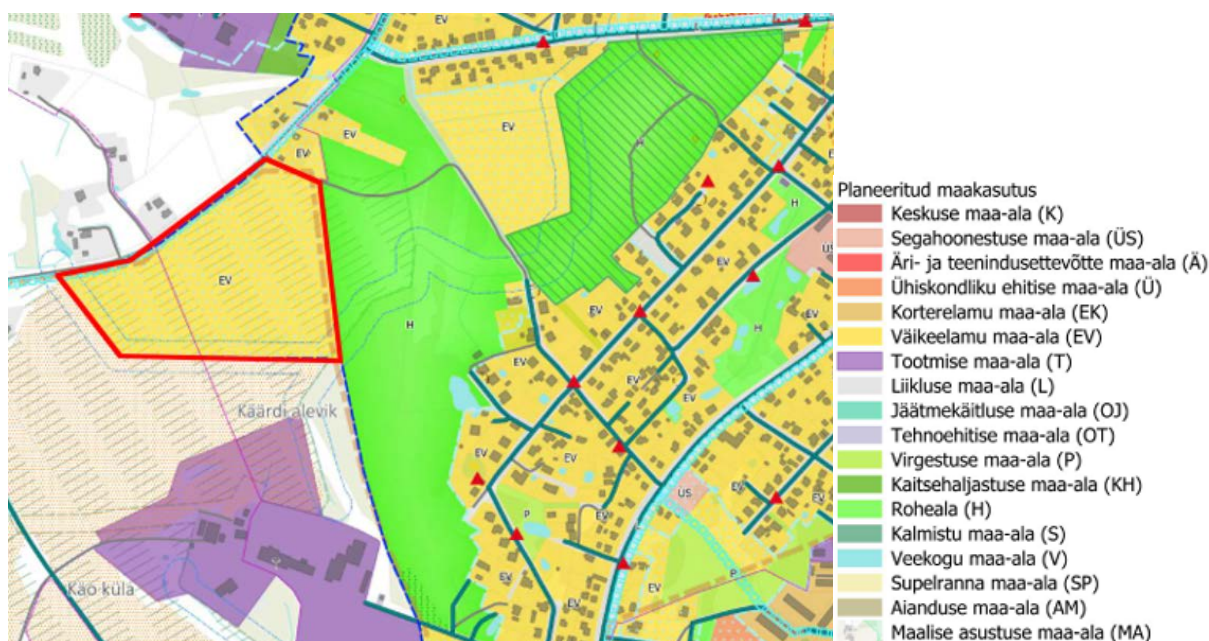
1.5. Vastavus üldplaneeringuga

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

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

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

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



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

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

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

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

Detailplaneeringus on tagatud üldplaneeringus nõutud näitajad:

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



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

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

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



2. Detailplaneeringuga kavandatav

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

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

2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

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

2.3. Kruntide ehitusõigus

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

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

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

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

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda.

Elamud tuleb projekteerida viilkatusega hoonetüübi kaupa järgneva kaldega:

- üksikelamul 22-34 kraadi,
- paariselamul 22-30 kraadi,
- ridaelamul 22-34 kraadi.

Abihooned ja nende välisviimistlus peab sobituma elamuga.

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

Tänava ulatuses olevad hooned peavad olema sarnase arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde ja kõrgusega. Hoone esifassaad peab olema suunatud tänavale poole.

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

Hoone eskiislahendused tuleb kooskõlastada Elva vallaarhitektiga.



2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs kavandatavale alale toimub Elva-Rannu teelt läbi Ülase tänava. Sõidutee on kavandatud 5,5 m laiusena. Planeeringualale tekib 50 m pikkune tupiktee, mille lõppu on kavandatud standardikohane ümberpööramiseks. Mootorsõidukite parkimine on lahendatud krundisiseselt. Elamukruntide sissesõiduteede laiuks on kavandatud 3,5 m, katendiks kivist katend, killustik või pinnas. Asfaltbetoon krundisiseselt lubatud ei ole. Täpsem teekatete ja parkimisalade lahendus antakse projektis.

Uued teed ja liiklusskeem on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

2.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

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

Elva-Rannu teega piirnevatel elamukruntidel on määratud teepoolsele alale 10 m laiune mitmerindelise haljastusega puhverala, et vähendada teelt tulevaid häiringuid ja tagada privaatsus elanikele. POS 38 ja maanteeäärne puhverhaljastus lahendada eraldi haljastusprojektiga. Soovitavalt lahendada haljasala vabakujuliselt mitmerindeliseks ning kasutada nii leht- kui ka okaspuid. Kasutada liike, mis sobivad ka linnalisse keskkonda (nt pooppuu, harilik pihlakas, läänepärn, suurelehine vaher, harilik vaher, lehis, mänd, ebatsuuga jms).

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

Piirdeaia lubatud kõrgus on 1,3-1,5 m. Lubatud on kasutada varbaeda, lippaeda ja/või hekki. Plirde paigaldamine krundipiirile on lubatud üksik- ja paariselamutel. Ridaelamu krundil on lubatud aiaga piirata ridaelamu korterite aiapoolne osa. Maja ees olev ühiskasutatav ala (kõnniteeala ja parkla) peab jääma piirdega. Lubatud ei ole ka krundisiseselt iga ridaelamu korteri õueala piiramine aiaga. Täpsem haljastuse asukoht ja piirde tüüp lahendatakse arhitektuurse projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga.

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

Projekteerimisel tuleb ette näha prügi kontainerite asukoht. Ridaelamuga krundil pole lubatud lahtised prügi kontainerid, lubatud on jäätmemaja.

2.7. Ehitistevahelised kujud

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

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

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

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

2.8.2. Veevarustus

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

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

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

2.8.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja siseministri määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* esitatud nõuetega. Vajadusel tuleb nõuetekohase tulekustutuse vooluhulga tagamiseks ette näha täiendavad rajatised.

Veevõtukoht peab paiknema ehitistest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema planeeritud kruntidest kuni 200 meetri kaugusel. Hüdrant peab olema teest kuni 2,5 m kaugusel.

Täpne veevarustus ja tulekustutusvee vajadus määratakse projektis.

2.8.4. Kanalisatsioon ja sademevesi

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

Planeeritavate kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimisitorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanaliseerimisitorustikku Käo tee ja Põllu tn ristmikul.

Igale planeeritud kinnistule on kavandatud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt on iga moodustava kinnistu piiril.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

2.8.5. Elektrivarustus

Detailplaneeringualal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on võimalikult koormuskeskme läheduses, planeeritava tee ääres, selle teenindamiseks on jäetud

ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga sisselõikest ELVA 110/15 piirkonna alajaama RÕNGU fiidri maakaabelliinile 50024. Kaabel kulgeb planeeringu loode piiri juures. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei ole moodustatud.

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

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

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

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

2.8.6. Soojavarustus

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

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

Täpne soojavarustus lahendatakse projektiga.

2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100 mm UPOTEL PVC torust/multitorust) põhiliin alates sidekaevust 312. Igale hoonele/kinnistule/ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50 mm/100 mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustradiga) planeeritavast põhiliinist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 312, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru u 15 m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist.

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

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

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

2.10. Servituutide seadmise vajadus

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

2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

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

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

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

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

vajalik taristu vähendab valla otseseid investeeringuid, kuid loob samas hilisema hoolduskohustuse omavalitsusele.

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

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

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

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

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

Kokkuvõttes võib öelda, et detailplaneering loob eeldused tervikliku ja tasakaalustatud elukeskkonna kujunemiseks. Majanduslikult soodustab planeering piirkonna arengut ja kinnisvaraturu elavnemist, kultuuriliselt toetab looduslähedase miljö ja kogukondliku identiteedi kujunemist, sotsiaalselt suurendab elanike mitmekesisust ja parandab liikumisvõimalusi, looduskeskkonna seisukohalt aga aitab planeering tagada haljastuse, vähendada liikluse müra ja leevendada radooni ning liigniiskuse riske. Peamised keskkonnaohud on juhitavad asjakohaste tehniliste ja planeeringulahendustega.

2.13. Planeeringu rakendamine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.

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

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

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

7. kohustuse täitmise tagamiseks sõlmima Elva vallaga notariaalsed asja- ja võlaõiguslikud lepingud (sh eelleping enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist) ning seadma vastavad märged kinnistusraamatusse.

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

- juurdepääs planeeringualale rajatakse Ülase tänava maaüksuselt (katastritunnus 17101:001:0705);
- kavandatud sademeveekanalisatsioon ühendatakse eesvooluga väljaspool planeeringuala;
- kavandatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatised ning elektri- ja sideühendused ühendatakse olemasolevate võrkudega, sh vajadusel väljaspool planeeringuala.

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

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



3. Koostöö

Jrk nr	Koostöölastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Koostöölastuse nr ja kuupäev	Koostöölastaja
--------	--	---------------------------------	----------------



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Kontaktvööndi seosed	M 1:3000
3. Tugiplaan	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500