



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2025-086
September 2025

Huvitatud isik: OÜ GMP Investeeringud

ELVA LINNAS KESK 33 KINNISASJA DETAILPLANEERING SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja:	Erki Kõnd
Vastutav spetsialist:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerijad:	Kreete Lääne
Kontrollija:	Kadri Kattai

Objekti asukoht: Tartu maakond, Elva vald, Elva linn, Kesk tn 33 (kü 17007:003:0038) ja Apteegi tänav (kü 17007:003:0049) katastriüksus

X= 6456134, Y= 642066

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Elva linnas Kesk 33 kinnisasja detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Elva vald, Elva linn, Kesk tn 33 (kü 17007:003:0038) ja Apteegi tänav (kü 17007:003:0049) katastriüksus
TÖÖ EESMÄRK:	Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine mitmefunktsioonilise ärihoone rajamiseks. Planeeritava ala pindala on 6 729 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	OÜ GMP Investeeringud Registrikood 10197759
Kontaktisik:	Ants Juhani Tel 506 2262
PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	Elva Vallavalitsus Kesk 32, Elva linn, 61507 Tel 527 1860 maarika.uprus@elva.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel 5662 0079 priit@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Tel 5349 3611 kreete@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija
Kontrollija:	Ene Kõnd – tehniline kontrollija Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINFO	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS	7
2.3. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS	8
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	9
2.5. GEOLOOGIA	10
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	10
3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	10
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	10
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
3.5. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
3.6. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
3.7. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	15
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	15
3.8.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	15
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON	16
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	16
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS	16

3.8.5. SOOJAVARUSTUS.....	17
3.8.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	17
3.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	17
3.10. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD ASJAKOHASED MÕJUD	18
3.10.1. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	18
3.10.2. ASJAKOHASED KULTUURILISED MÕJUD	18
3.10.3. ASJAKOHASED SOTSIAALSED MÕJUD, SH MÕJU INIMESE TERVISELE JA HEAOLULE	18
3.10.4. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	19
3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	19
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	20
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	20
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21

II JOONISED

Joonis 1. Asendiskeem	M 1:25 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000 / A3
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / A3
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / A2
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500 / A2
Joonis 6. Planeeringuala illustratsioon	

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 15.04.2025 korraldus nr 191 „Elva linnas Kesk 33 kinnisasja detailplaneeringu algatamine”.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine mitmefunktsioonilise ärihoone (nt kaubandus, toitlustus, teenindus, büroo, majutus) rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Planeeritav ala asub Elva valla üldplaneeringus keskuse juhtotstarbega maa-alal, kus kõikide uute ehitusloakohustuslike hoonete ehitamise aluseks on detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas valla kehtiva üldplaneeringuga.

Planeering on kooskõlas üldplaneeringuga.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Elva valla üldplaneering (kehtestatud Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121);
- Elva valla arengukava 2025-2030 (kinnitatud Elva Vallavolikogu 26.09.2022 määrusega nr 12);
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri (vastu võetud Elva Vallavolikogu 28.01.2019 määrusega nr 67);
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Elva Vallavolikogu 24.04.2023 määrusega nr 28).

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Suures osas on detailplaneeringu alusplaanina kasutatud Kobras OÜ (litsentsi omav geodeet on Ivo Maasik - geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138) poolt 26.03.2025 mõõdistatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500, töö nr 2025-100. Apteegi ja Pargi tänava ristmiku lähiümbruse andmed pärinevad Elva linna geoarhiivist. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse, ETAK andmekogu ning ehitisregistri andmetele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on 6729 m² suurune ning hõlmab Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas asuvat Kesk tn 33 (kü 17007:003:0038) ja Apteegi tänav (kü 17007:003:0049) kinnistut. Kesk tn 33 kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa ja Apteegi tänav on 100% transpordimaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

põhjas:

- Kesk tänav (kü 17007:001:0062), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

idas:

- Kesk tn 35 (kü 17007:003:0054), katastriüksuse sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% elamumaa;
- Apteegi tn 2 (kü 17007:003:0055), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

kirdes ja lõunas:

- Pargi tänav T3 (kü 17007:003:0057), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Pargi tn 7 (kü 17007:003:0034), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa;
- Pargi tn 5 (kü 17007:003:0044), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa;
- Pargi tn 3 (kü 17007:003:0030), katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa.

edelas ja läänes:

- Pargi tn 11a (kü 17007:003:0048), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Kesk tn 33 kinnistu lääneservas paikneb okas- ja lehtpuudest koosnev metsatukk. Kaguosas paikneb amortiseerunud asfaltkattega plats, mida kasutatakse parkimiseks. Ülejäänud osas on maatükk kaetud regulaarselt hooldatava murualaga. Kinnistut läbivad sissetallatud käigurajad. Apteegi tänava kinnistut läbib kitsas rahuldavas seisus asfaltkattega tänav, mida osaliselt kasutatakse parkimiseks. Tee on kitsas ja liikluskoormuse suurenemisel vajab katend rekonstrueerimist.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast avalikult kasutatava asfaltkattega teega ning mujalt keskuse maa-alale iseloomulikult erineva sihtotstarbega katastriüksustega, nagu elamumaa, ärimaa, üldkasutatav maa ja tootmismaa.

Kesk tn 33 katastriüksuse maapind on ühtlaselt tasane, kõrgusvahemiku kõikumine on minimaalne ja seotud pigem mikroreljeefi ebatasasustega. Kõrgeim punkt paikneb kinnistul asuva asfaltplatsi idaosas. Olemasoleva asfaltplatsi lang on kagu suunas. Apteegi tn on samuti kõrgeim tänava keskosas, langedes Pargi ja Kesk tänava suunas.

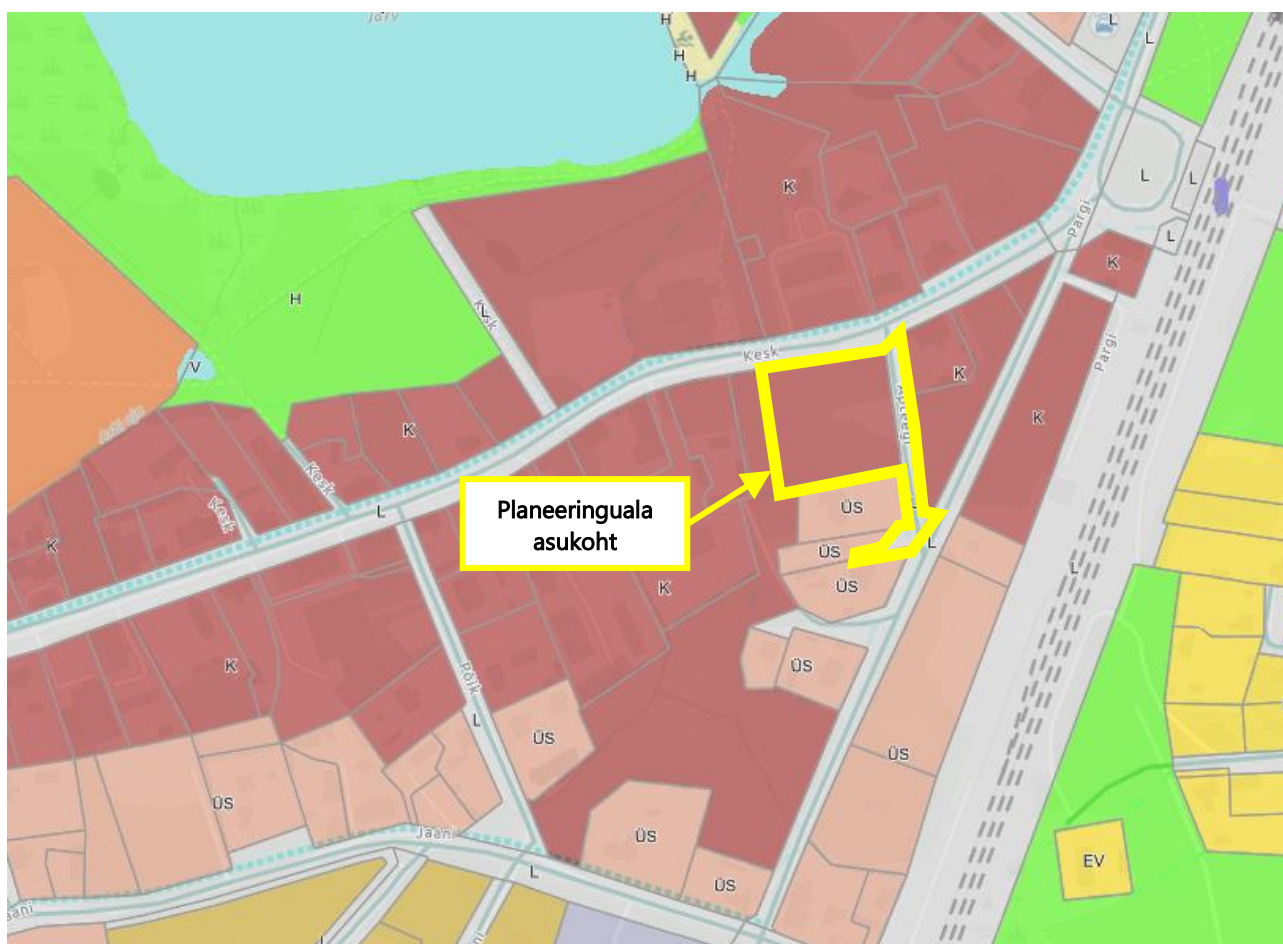
Alal paiknevad mitmed tehnovõrgud- ja rajatised, nagu elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaugküttetorustik ja ka tänavavalgustuspost.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

2.3. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Elva linnas kesklinna asumis Arbi järve ja raudtee vahelisel alal ning on hästi ligipääsetav, ühendades kahte avalikult kasutatavat kohalikku teed - Kesk tn ja Pargi tn. Kesk tänav on linna peatänav, mis võimaldab nii sõiduautode juurdepääsu erinevatele huvipunktidele kui ka inimhõõtmelist linnaruumi jalakäijatele ja jalgratturitele. Lähim rongi- ja bussipeatus paikneb piki teed ca 200 m kaugusel kirde suunas ning bussipeatus ca 420 m kaugusel edela suunas. Kontaktalas asuvad mitmed linna seisukohast olulised huvipunktid, nagu vallamaja, kultuuri- ja rahvamaja, perearsti vastuvõtu asutused, spordisaal, raudteejaam, supluskoht ning linna tuiksoonena kujundatud Kesk tänav.

Planeeritav maa-ala paikneb Elva linnas üldplaneeringu määratud keskuse maa-alal, mis on linnalik maa-ala, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad. Kontaktvööndisse jääb peamiselt keskuse ja segahoonestuse maa-ala koos liikluse maa-alaga, kaugemal paiknevad väike- ja korterelamu maa-alad. Planeeringualast ca 150 m kaugusel loodes ja teisel pool raudteed paikneb roheala, vt skeem 1.



Skeem 1. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust. Planeeringuala paikneb keskuse maa-alal (K), kontaktalasse jääb peamiselt segahoonestuse (ÜS) ja liikluse (L) maa-ala, kaugemal paikneb väikeelamu (EV) ja korterelamu (EK) maa-ala ning roheala (H). Planeeringuala on tähistatud kollase värviga

Kontaktala hoonestus on mitmekesine, esineb nii elamuid, ühiskondlikke hooneid, tootmishooneid, ärihooneid, abihooneid kui ka muid rajatisi. Enamasti paikneb kinnistutel rohkem kui üks hoone ning keskmiselt on maaüksustel 1-3 kõrvalhoonet või muud rajatist, nagu kelder või varjualune. Peaaegu pooled kontaktala hoonetest on alla 6 m kõrgused, millest valdava osa moodustavad abi- või kõrvalhooned. Teise osa kontaktala hoonestusest (n-ö põhihooned) moodustavad 1-2-korruselised ja kuni 12 m kõrgused hooned, leidub ka üksikuid kõrgemaid, kuni 3-korruselisi maju. Hoonete kõrgusandmeid on analüüsitud, lähtudes ehitisregistris ja Maa- ja Ruumiameti 3D kaardil toodud andmetest. Välivaatlusel ilmnes, et mitmete hoonete puhul on kasutusele võetud ka katusealused, andes seeläbi ühe korruse juurde. Üldjuhul on tegu ajalooliste viilkatusega hoonetega, hilisemal perioodil rajatud majade puhul esineb ka suuremamahulisi lamekatusega hooneid. Kesk tänava hoonestuse ehitusjoon on ühetaoline, paiknedes üldjuhul krundi tänavapoolsel küljel. Kesk tänava lõigul Põik tn – Pargi tn ja Kesk tn ristmik aga hoonete kaugus krundipiirist varieerub, paiknedes valdavalt krundipiirist kuni 0,75 m tänava poole või krundipiirist kuni 2,6 m tagasiastega. Hilisemate ehitiste puhul on märgata ka tänaväärse hoone taga krundi sügavuses paiknemist. Apteegi tänavaga külgnevad hooned on tänava suhtes *ca* 35 m tagasiastega. Sellest tulenevalt puudub planeeringuala vahetus läheduses ühtne miljööalale iseloomulik tänaväärne ehitusjoon. Kontaktvööndi katastriüksuste täisehitusprotsent¹ jääb vahemikku *ca* 0,2-64%, olles keskmiselt *ca* 20%, Kesk tänava äärsel keskusmaa kinnistutel *ca* 24%.

Kontaktvööndisse jäävad mitmed kultuurimälestised koos kaitsevöönditega ning planeeringuala paikneb üldplaneeringuga määratud Kesk tänava miljööalal.

Kontaktalas paiknev Arbi järv on ümbritsetud looduskaitsealuse ja puhke- ja virgestusalana olulise Elva-Peedu metsapargiga, mis ulatub kuni Kesk tänavani ning paikneb planeeringualast loode suunas *ca* 80 m kaugusel.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” ja kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”, ulatub detailplaneeringu alale elektripaigaldise, sideehitise, kaugküttetorustiku ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd.

Detailplaneeringuala arendamisel tuleb arvestada üldplaneeringuga määratud Kesk tänava miljööalale esitatud nõuetega ning lähtuda põhimõttest, et olemasolevat hoonestust tuleb tihendada eelkõige tänaväärsete tühjade maaüksuste uushoonestamisega. Sealjuures tuleb arvestada tänavaruumi suhtes kehtestatud kohustusliku ehitusjoone ja kvaliteetse inimõõtmelise linnaruumi põhimõtetega. Kavandatava uushoonestuse puhul peab säilima esimeste korruste avatus linnaruumi, hoone sissepääs peab asuma esimesel korrusel tänavafassaadilt, äriefunktsioon peab moodustama vähemalt poole esimese korruse mahust ning leida tuleb võimalused tänavahaljastuse rajamiseks. Olemasolevad kitsendused kajastuvad joonisel 2 ja 3.

¹ Kõigi hoonestatud katastriüksustel paiknevate hoonete (sh alla 20 m² pinnaga hoonete) ehitisealuste pindade summa suhe katastriüksuse pindalasse.

2.5. GEOLOOGIA

Planeeringuala lähistel asub 1956. aastal läbi viidud Elva linna geoloogilise uuringu² puurauk nr 1 ja 25, mistõttu võib uuringus toodud tulemusi ka planeeringuala seisukohast asjakohaseks pidada. Uuringu kohaselt paikneb planeeringuala Elva linna tasase pinnamoega osal, millel on väike kallak põhja suunas. Tasandik moodustub enamjaolt fluvioglatsiaalsetest liivadest, mille madalaimas osas paikneb Arbi järve nõgu. Nõgu on osaliselt soostunud ning ala läbivad orgaaniliste setetega (peamiselt turvas) täitunud avanõod. Planeeringuala paikneb tasandiku kaguosas, kus ühtlasi asub nõo kõrgeim punkt, ulatudes kohati kuni 50 m (abs). Arbi järve soostunud avanõod planeeringualale ei ulatu ning geoloogilise lõike kohaselt levib pealiskihis õhukese kultuurkihina kasvumuld, mille all lasub kuni 4 m kihina peeneteraline liiv. Pinnaveetase on uuringu kohaselt ligikaudu kõrgusel 43,5-44 m (abs). Seega on planeeringuala pinnas hea veejuhtivusega ja ehitusgeoloogilised tingimused kõlblikud, kuid pinnasevee nivoo esineb piisavalt maapinna läheduses maa-aluste korruste ohustamiseks.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga on kavandatud mitmefunktsiooniline ärihoone Elva linna peatänav äärde, mis täidab üldplaneeringuga seatud suundi. Planeeringuga kavandatakse linna keskuse maa-alale sobiv, miljööala nõuetest lähtuv ning enamlevinud majandussuundumustele toetuv äri- ja teeninduskompleks koos selle toimimiseks vajaliku taristuga.

Planeeringulahendus on toodud joonisel 4.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga uusi krunte ei kavandata ning senised katastriüksuste piirid säilivad.

Planeeritud kruntide suurused on toodud joonisel 4 krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga antakse ehitusõigus krundile pos 1. Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent on 55%.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud praeguse olukorra, planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega, säilitatava kõrghaljastuse ulatuse ning tuleohutuskujadega. Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujad vastavalt siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloa kohustusega hooneid ja rajatisi vastavalt ehitusseadustikule.

² ENSV Linna- ja Maaehituse Ministeerium, Riiklik Projekteerimise Instituut „Estongiprogorstroj“ 1956. a töö „Elva linna generaalplaani koostamise puhul teostatud linna maa-ala insener-geoloogilise uurimise aruanne“.

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uushoonestus peab sobituma piirkonna ajaloolisesse miljöösse ning arvestama väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kavandataval hoonel peab säilima esimese korruse avatus linnaruumi nii Kesk tänava kui Apteegi tänava pool (sissepääsud, vitriinaknad jms). Ptk 2.3 on analüüsitud piirkonna hoonestuslaadi ning joonisel 2 on toodud kontaktala ehitusmahud ja Kesk tänaval väljakujunenud ehitusjooned. Hoone arhitektuur peab arvestama teiste lähedal paiknevate ajalooliste hoonete arhitektuuri, mahu, harja- ja räästakõrguse ning katusekaldega. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada valdavalt levinud ressursisäästliku ehitusviisiga ning rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude minimeerimiseks. Eelistada tuleb ehituslikke ja tehnoloogilisi meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnaäiringuid ning müra levikut välisõhku. Kaaluda tuleb alternatiivenergia kasutusvõimalusi, nagu näiteks vihmavee taaskasutus ja päikeseenergia kasutamine.

Hoone eskiislahendus tuleb esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks. Sobiva arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vallavalitsusel õigus küsida ideekonkursi või arhitektuurikonkursi korraldamist.

Selle planeeringuga antakse alale üldised arhitektuursed suunised, mis on toodud tabelis 1.

Kogu hoonealune pind peab mahtuma krundile määratud hoonestusala piiridesse³.

Planeeringuga on näidatud üks võimalik lahendus, kus hoone on paigutatud ühe esindusfassaadiga Kesk tn äärde ja teise fassaadiga Apteegi tn poole. Väikese ja kitsama Apteegi tänava poolt on hoone paigutatud võimalikult krundi läänepoolse metsatuka äärde, võimaldades tekitada Apteegi tänava äärde autoparkla ning Apteegi ja Kesk tänava nurgale laiema jalakäijate ala kui n-ö avaliku linnaväljaku. Nurgale kavandatud väljak annab ühest küljest ruumi nii Kesk tänav 35 olemasolevale puitmajale kui ka seob vallavalituse hoone esise väljaku ja kavandatava ärihoone esise nurgaväljaku üheks terviklikuks linnaruumiks. Nii on loodud aktiivne fassaad Kesk tänava äärde, mis on linnaruumiliselt väga oluline ja tekitatud kavandatud väljaku/parkla poolt ruumi Apteegi tänavale, mis väldib sinna kitsa hoonestatud tänavanurga tekkimist ning avab ristmiku platsina kõigile. Hoonemahu Apteegi tänava poolt eemale viimine võimaldab luua hoone logistika, kus parkla ei asu hoone taga peidus ja ei tekita ärihoone peafassaadi hoovialale, vaid toob selle aktiivselt linnaruumi.

³ Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruses nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ toodud hoonealuse pinna ulatusele.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kohustuslik ehitusjoon	Hoone Kesk tn poolne fassaad peab paiknema kahe kohustusliku ehitusjoone vahelisel alal.
Hoone välisilme	Hoone peab olema igast küljest esinduslik ning suure hoonemahu korral peab fassaad olema piisavalt liigendatud. Hoone esifassaad Kesk tänava pool peab moodustama nõ hoonete kogumi, kus on kasutatud erinevaid arhitektuurilisi võtteid – sh viilkatuseid, fassaadipindade liigendatust nii eenduste kui tagasiastete ja kõrguse osas. Hoone peasissepääs peab asuma tänavafassaadil. Hoonele sobiva värvitooni leidmiseks tuleb koostada värvipass.
Hoonete välisviimistluse materjal	Lubatud on kasutada erinevaid traditsioonilisi fassaadimaterjale, nagu nt puit ja krohv. Tehismaterjalist fassaadikatted (plekk, <i>sandwich</i> -tüüpi lahendused jms) ega ka ümarpalk ei ole lubatud. Lubatud katusekattematerjalid on kivi-, bituumen-, plekkmaterjal ja haljaskatus.
Hoonete katusekalle	Lubatud on viil-, lame-, või kaldkatuse. Täpne katusekalle tuleb määrata hoone ehitusprojektiga. Kesk tänava poolses osas võib kombineerida nii lame- kui viilkatusega hoone mahtusid, et tagada väikelinlik hoonestuslaad.
Piirded	Piirded ei ole lubatud.
Väikevormid / tehnoseadmed	Valgustipostide, liiklusmärgipostide, prügikastide jm tehniliste seadmete (nt alajaam) eelistatud värvitoon on mustjas-hall või mustjas-roheline. Lubatud on ka puitpostide kasutamine, haljasmetallist elemendid ei ole lubatud. Väikevormide (pingid, postid, valgustid jms) lahendus peab sobituma Kesk tänava lahendusega.
Tehnoseadmed	Tehnoseadmete paigaldamine tuleb lahendada selliselt, et seadmed ei oleks hoone tänavapoolsel fassaadil või avalikust ruumist vaadeldavad. Päikesepaneelide paigaldamine hoone seintele on keelatud, katusele on lubatud, kui paneelid on katusega samas tasapinnas ja ei ole tänavatasandilt avalikust ruumist vaadeldavad.

3.5. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Olemasolev tänavavõrk säilitatakse. Praegu on Apteegi tänav kehvas seisus ega võimalda kavandatud asutuste teenindamist. Planeeringuga on ette nähtud Apteegi tänava renoveerimine kogu ulatuses, mis tagab seal parema kahesuunalise autoliikluse ning jalakäijate ja jalgratturite mugavama liikumise. Apteegi tänava sõidutee laius säilib suures osas olemasolevas mahus, sõidutee äärde on planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Sõiduautode juurdepääs krundile pos 1 on kavandatud Apteegi tänavalt kahest kohast ning jalakäijate ja jalgratturite ligipääs nii Apteegi kui ka Kesk tänavalt. Hea ligipääsetavuse tagamiseks peab teede ja platside lahendus sobituma olemasoleva tänavaruumi ja hoonesse sissepääsudega nii esteetiliselt kui ka funktsionaalselt. Selleks on Kesk tänavale ette nähtud olemasoleva jalakäijate ala laiendamine kuni kavandatud hoone fassaadini, tekitades hoone tänavapoolsele küljele nõu linnaväljakule omase ruumi, mis suurendab ühest küljest vaadeldavust nii Kesk tänav 35 olemasolevale muinsuskaitse alusele puitmajale kui ka seob vallavalituse hoone esise väljaku ja kavandatava ärihoone esise nurgaväljaku üheks terviklikuks linnaruumiks.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning hoonestusest ja Kesk tänavast tagapool kinnistu sügavuses. Parkimisala tuleb võimalusel haljastusega liigendada.

Võimalik parkimislahendus on kavandatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt paikneb planeeringuala linnakeskuses keskusklassis II kuni IV või I kesklinn. Kokku on planeeritud 3000 m² hoone ehitisealust pinda ja lubatud on kuni 2 korrust. Parkimiskohtade arvutuse jaoks on 2. korruse brutopinnaks arvesatud 500 m². sõiduautode parkimiskohtade vajadus on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016, tabel 9.1

Ehitise liik	Parkimisnormatiiv (linnakeskus, klass II-IV) parkimiskoht / sb-m ²	Eeldatav maksimaalne suletud brutopind	Parkimiskohtade arv
Asutused	1/90	500	6
Hotell	1/180	600	3
Restoran, kohvik	1/230	450	2
Supermarket, kauplused	1/100	1950	20
KOKKU		3500	31

Tulenevalt ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 tuleb hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Krundile pos 1 on kavandatud 1 elektriauto laadimis- ja parkimiskoht ning juhtmetaristu kuuele parkimiskohale. Täpne elektriautode laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse edasisel projekteerimisel.

Jalgratastele tuleb ette näha spetsiaalne koht parkimiseks (rattamaja, varjualune, hoonesiseselt vms). Planeeringuga on näidatud võimalik jalgrataste parkimise ala asukoht. Võimalik parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Vähim jalgrataste parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016, tabel 9.3

Ehitise liik	Parkimisnormatiiv (keskuse klass - I kesklinn) parkimiskoht/sb-m ²	Eeldatav suletud brutopind	Parkimiskohtade arv
Asutused	1/150	500	3
Hotell	1/50	600	12
Restoran, kohvik	1/100	450	5
Supermarket, kauplused	1/200	1950	10
KOKKU		3500	30

Planeeringuga on välja toodud võimalik parkimiskohtade arv. Nii sõiduautode kui ka jalgrataste parkimiskohtade arvu ja asukohta planeeritaval alal on lubatud lähtudes tegelikust vajadusest muuta. Täpne parkimiskohtade paiknemine ja arv tuleb vastavalt projekteeritud ehitise liigile ja suurusele määrata ehitusprojektiga, kuid ehitusõigust saab realiseerida vaid mahu, mis tagab normatiivse parkimise.

Parklad tuleb võimalusel liigendada kõrghaljastusega, arvestades sealjuures haljastuse kasvuks vajaliku ruumiga. Avaparklad on soovituslik haljasribasid kasutades liigendada väiksemateks üksusteks. Selliseid haljassaari on võimalik kasutada ka sademevee kogumiseks.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud üks võimalik hoonete, teede ja haljastuse paiknemine.

3.6. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Haljastuse minimaalne protsent krundil pos 1 on 15% (puhke- ja haljasala pinna suhe krundi pindalasse). Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud (täiskasvanud puu võraaluse pinna suhe krundi pindalasse). Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada suurimas võimalikus mahu. Likvideeritud kõrghaljastuse asemele tuleb kooskõlastatult omavalitsusega ette näha asendusistutus.

Tänava ehitusel ja kergliiklusteede rajamisel tuleb koostada haljastusprojekt, mis arvestab miljöala väljakujunenud haljastuslahendusega. Hoone projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga tuleb anda lahendus kõrghaljastuse säilimisele (sh puude kaitsemeetmed ehitusperioodiks), kõrghaljastuse asendusistutusele (vastavalt kohaliku omavalitsuse nõuetele) ning väikevormidele (pingid, postid, valgustid jms). Lahendus peab kokku sobima Kesk tänava lahendusega.

Planeeringuga kavandatakse muuhulgas ka avalikku ruumi⁴, mille kujundus peab arvestama suurema arvu kasutajate vajadustega (sh eakad ja puudega inimesed) ning olema kasutatav kõikidele vanuserühmadele igas olukorras ja erinevatel asjaoludel. Samuti peab edasine projekteerimine olema kliimamuutusi arvestav ja leevendav. Sellest tulenevalt peab ehitusprojekti koostamisel arvestama puudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuetega ning kasutama säästva arengu ja universaalsidaini põhimõtteid.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt kehtivatele normatiividele, seadusandlusele ning Elva valla jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusbüroo omavate firmade kaudu.

⁴ Avalik ruum on olenemata omandivormist igaühele kasutatav, kas kogu aeg või kokkulepitud aegadel.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmekäitlus, sh konteinerid ja pakendipressid, tuleb lahendada hoone koosseisus, eraldi rajatised ei ole lubatud. Võimalik vastava ala paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Parima haljastuslahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks tuleb haljastuse projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt, maastiku- või aiakujundaja või mõni muu selleks pädev isik. Planeeringuala heakorra projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnaaspektidega, nagu välisõhu kvaliteedi säilitamine, müra leevendamine, kõvakattega pindadelt sademevee vastuvõtmine, mikrokliimaatiliste tingimuste parandamine, elurikkuse säilitamine jne. Planeeringualale projekteeritav haljastus peab võimalusel olema mitmerindeline. Soovituslik on kasutada haljastusgruppe teede, platside ja parklate ääristamiseks ja/või liigendamiseks. Haljasalal tuleb tagada taimede kasvuks sobilikud tingimused – valgus- ja ruumivajadus, kasvupinnase hulk ja istutusalaade suurus. Haljastuse paigutamisel tuleb arvestada ka lumeladustamise kohtadega.

3.7. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada maapinna reljeefiga laiemalt ning maapinna loomulikust langust tingitud sademevee äravooluga. Planeeringulahenduse realiseerimisel ei tohi planeeringualalt sademevee ärajuhtimine halvendada ala ümbritsevate kinnistute seisukorda.

Vertikaalplaneerimisel tuleb jälgida, et maapinna kalded oleks kavandatud hoonetest eemale ning nii, et tagatud on sademevee suubumine projekteeritud sademeveesüsteemi.

Kogu planeeringuala kõrguslik paiknemine on soovituslik lahendada üheaegselt, et tagada planeeringuga kavandatud ehitiste terviklik paiknemine üksteise ja naaberalade suhtes.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga antakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude võimalik paiknemine ning tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks vajalikud servituudi seadmise vajadusega alad on toodud joonisel 5.

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS Emajõe Veevõrk poolt 30.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00170.

Olemasolev veevarustuse liitumispunkt paikneb Kesk tn 33 kinnistul Kesk tänava poolisel küljel kinnistu piiril. Veevarustus on planeeritud olemasoleva liitumispunkti baasil. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht.

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tuletõrjevesi on tagatud olemasoleva hüdrandi baasil, kus tagatav vooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim tuletõrjehüdrant asub teisel pool Kesk tänavat.

Ühisveevärgi torustiku kaitsevöönd alla 250 mm siseläbimõõduga torustiku korral on vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

3.8.2. Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 30.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00170.

Olemasolev reoveekanalisatsiooni liitumispunkt paikneb Kesk tn 33 kinnistul Kesk tänava poolsel küljel kinnistu piiril. Reoveekanalisatsioon on planeeritud olemasoleva liitumispunkti baasil. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht.

Ühiskanalisatsiooni maa-aluste alla 250 mm siseläbimõõduga torustike kaitsevöönd on vastavalt kliimaministri 12.09.2023. a määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

3.8.3. Sademeveekanalisatsioon

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanalisatsiooni ja/või immutada haljasaladel, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Krunt pos 1 on ette nähtud ühendada kohalikule omavalitsusele kuuluva sademeveekanalisatsiooni võrgustikuga. Enne nimetatud torudesse suubumist tuleb planeeringuala sademevesi vastavalt seadusandlusele kokku koguda ja puhastada. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud. Valingvihmade aegse vooluhulga (l/s) reguleerimiseks tuleb kasutusele võtta meetmed, nagu nt võimalikult väikese äravooluteguriga pinnakatted, puhvermahutid, vihmapeenrad vms säästlikud sademeveesüsteemid. Täpne valingvihmade aegse tippvooluhulkade puhverdamine tuleb lahendada edasisel projekteerimisel ning kinnistu piires.

Olemasolev sademeveekanalisatsiooni ühenduskoht paikneb planeeringuala kirdenurgas Pargi tänava alguses. Planeeringuga on ette nähtud kõvakattega aladelt, nagu katus, teed ja platsid, sademevee kokku kogumine ja sademeveekanalisatsiooni juhtimine. Sademevee vooluhulga reguleerimiseks on parklasse kavandatud puhvermahutid. Parkla sademevee puhastamiseks tuleb vajadusel projekteerida liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur. Planeeringuga on näidatud võimalik asukoht õli- ja liivapüüdurile ning sademevee puhvermahutile.

3.8.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 01.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 499883.

Detailplaneeringu ala liitumine on võimalik olemasoleva 8956:(Elva) alajaama baasil, mis asub Pargi tn 11a kinnistul. Nimetatud alajaamast on planeeritud hoonele ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuse tarbeks on planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp. Liitumiskilp on kavandatud kinnistu piiri lähedale ning peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb rajada maakaabliga.

Planeeritud hoonestuse alla jäävad olemasolevad elektrikaablid tuleb ümber tõsta.

Krundile pos 1 on kavandatud 1 elektriauto laadimispunkt ning juhtmetaristu kuuetele parkimiskohale.

Elektripaigaldise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on maakaabelliini puhul 1 m mõlemal pool liini serva.

3.8.5. Soojavarustus

Kavandatav hoone on ette nähtud liita kaugküttega. Soojavarustus on kavandatud vastavalt OÜ Elva Soojus poolt 24.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 75-2/2025-07-24. Kesk tn 33 kinnistu paikneb Nooruse tänava katlamaja teeninduspiirkonnas ning lähim võimalik liitumispunkt asub Kesk 29 sissesõidutee juures. Krundi pos1 tarbeks on planeeritud uus kaugküttetorustik olemasolevast liitumispunktist kuni planeeringuala kirdenurgani. Torustik dimensionitakse vastavalt projekteeritava hoone soojuskoormusele. Torustiku projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata olemasolevate kaablite paiknemisele ning vajadusel tuleb torustikule ette jäävad kaablid samuti ümber tõsta.

Maa-aluse soojustorustiku kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m mõlemal pool äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.

3.8.6. Telekommunikatsioonivarustus

Sideliinide lahendus on planeeritud vastavalt Enefit AS poolt 01.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-E-20250701-109 ning Telia Eesti AS poolt 07.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39743798.

Võimalik ühendamise asukoht olemasoleva Enefit AS sidevõrguga VT1631 paikneb Pargi tänaval. Sidevõrguga liitumiseks tuleb olemasolevast õhuliinist ette näha maasisene multitoru kuni kinnistu piirile rajatava liitumispunktini. Pargi tn tuleb multitoru rajada puurimise meetodil. Uude liitumispunkti tuleb toide puhuda Pargi tänaval ca 300 m kaugusel paiknevast olemasolevast jaotuskapist C1631. Liitumispunktist tuleb sidetrass paigaldada kuni hoone tehnoruumini. Täpne tehnorajatise paiknemine on võimalik kokku leppida liitumislepinguga.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks tuleb planeeringuala idaserva läbivale sidetorule KKS2 tüüpi sidekaev paigaldada. Sidekaevust tuleb vajalikus mahus sidetrass kuni hoone tehnoruumini paigaldada.

Planeeritud haljasalale jääv olemasolev sidekaabel tuleb jalg- ja jalgrattatee alla ümber tõsta.

Sideehitise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on mõlemal pool sideehitist 1 m.

3.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Servituutide määramise vajadus on toodud joonisel 5. Tehnovõrkudele tuleb seada servituut tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks.

3.10. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD ASJAKOHASED MÕJUD

3.10.1. Asjakohased majanduslikud mõjud

Planeeringulahendusel on kohaliku ettevõtluse ja tööhõive elavdamise kaudu positiivne mikromajanduslik mõju. Äritegevuse aktiivsus soodustab ka ümberkaudsete äride jätkusuutlikkust, pakkudes konkurentsi ning koostöövõimalusi ja meelitades piirkonda uusi potentsiaalseid kliente.

Planeering täidab kohaliku omavalitsuse pikaajalise arengu eesmärgi – planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga kavandatud maakasutusega. Lisaks muudab kaupluste ja teenuste rohkus linnas piirkonda tervikuna atraktiivsemaks ja seetõttu on eeldada ka majanduslikku kasu.

Planeeringulahenduse realiseerumisel on oodata vahetu ümbruskonna liikluskoormuse tõusu, mistõttu on vajalik niigi kehvast seisundist Apteegi tänava rekonstrueerimine. Uue ärihoone rajamisega on ette nähtud Apteegi tänava rekonstrueerimine, mis vahendite puudumise tõttu ei ole senini võimalik olnud. Tänavakordategemine vähendab kohaliku omavalitsuse poolt teetöödele tehtavaid kulutusi ning suurendab nii jalakäijate kui ka sõidu- ja operatiivautode ligipääsetavust, toetades seeläbi piirkonna jätkusuutlikku arengut.

3.10.2. Asjakohased kultuurilised mõjud

Kesk tn 33 kinnistu on aastaid tühja ja eesmärgipärase kasutusest olnud, kuid ajalooliselt on krundil paiknenud ka hoone. Planeeringu realiseerumisel rajatakse Elva linna miljööväärtuslikule alale Kesk tänavale iseloomuliku arhitektuurikeelega hoone, mis täidab tühimiku linna peatänaval nii arhitektuurselt kui maakasutuse seisukohast. Uus hoone tihendab linnaruumi, tuues samal ajal esile ka naaberkinnistul paikneva kinnismälestise (reg nr 7138 - Apteegihoone-elamu Elvas Kesk tn.35, 1900-1910.a).

3.10.3. Asjakohased sotsiaalsed mõjud, sh mõju inimese tervisele ja heaolule

Planeeringulahenduse realiseerumisel suureneb nii esmatarbekaupluste kui ka muude teenuste kättesaadavus, mis toob kaasa elanike heaolu kasvu. Kaupluste ja teenuste rohkus linnas suurendab nii ligipääsu toodetele ja teenustele kui ka annab võimaluse valida erinevate pakujate ja hinnaklassi vahel. Samuti võib eeldada positiivset mõju kohalikule tööhõivele ja sellest tulenevalt ka pendelrändele.

Planeeringuala paikneb linna keskuses oluliste linna tõmbekeskuste, nagu vallamaja, kultuuri- ja rahvamaja, perearsti vastuvõtt ja Arbi järve läheduses ning omab rolli sealse keskkonna atraktiivsemaks ja ka turvalisemaks muutmisel. Kaupluste ja teenuste kohalolu võib kaudselt mõjutada ka inimeste liikumisharjumusi positiivsuse suunas, kuna ala lähedal paiknevad järveäärsed terviserajad, parkmets ja muud vaba aja veetmise võimalused.

Planeeringuga kavandatakse avalikku ruumi, mille kujundus arvestab suurema arvu kasutajate vajadustega (sh eakad ja puudega inimesed) ning on kasutatav kõikidele vanuserühmadele igas olukorras ja erinevatel asjaoludel. Sellest tulenevalt on ala füüsiliselt ligipääsetav ühiskonna erinevatesse gruppidesse kuuluvatele inimestele ning pakub teenuseid vastavalt kohaliku kogukonna vajadustele.

Järgides ptk 3.11 toodud keskkonnanõudeid ei ole oodata kahjustavat mõju inimese tervisele ja heaolule.

3.10.4. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid kooslusi, elupaiku, üksikobjekte või muid alasid. Samuti ei ole planeeringuga ette nähtud olulise keskkonnamõjuga tegevust, mille puhul ületatakse keskkonnataluvus, põhjustatakse keskkonnas pöördumatuid muutusi või seatakse ohtu inimese elu. Küll aga võib kaasneda kaudne negatiivne mõju seoses sademevee juhtimisega sademeveekanaliseerimise, mille eesvooluks on Arbi oja ja Elva jõgi. Võimaliku saaste vältimiseks ja vooluhulkade ühtlustamiseks on planeeringuga ette nähtud meetmed sademevee kogumiseks ja puhastamiseks.

Planeeringulahendusel on lokaalne mõju vahetu ümbruse looduskooslusele. Ca 1/3 kinnistust on kaetud kõrghaljastusega, millest osa on ette nähtud likvideerida. Elva linnale iseloomuliku metsaliku miljöö ning looduslikkuse ja elurikkuse säilitamise eesmärgil on planeeringuga määratud kohustuslik säilitatava kõrghaljastuse osakaal ning nõue likvideeritud puude asendusistutuseks. Samuti on ehitustegevus kavandatud peamiselt olemasolevale asfalt- ja murukattega alale.

Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal. Ala veega varustamine ja reovee kanaliseerimine on kavandatud väljaehitatud ühisveevärgi baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ega kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Ala väljaehitamine peab toimuma kehtivate normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Kogutud sademevee saastenäitajad ei tohi enne suublasse juhtimist ületada keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 sätestatud piirväärtusi.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal interpolateeritud radoonirisk 100 – 150 kBq/m³. Pinnases esineva kõrge radoonisisalduse tõttu tuleb ehitustegevuse kavandamisel radooniohtu miniveerivate meetmetega arvestada. Hoonete projekteerimisel tuleb pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised teha ning tulemustega arvestada või ennetavalt Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud asjakohaseid radoonikaitsemeetmeid rakendada.

3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada tagumiste juurdepääsude vältimine, jälgitavus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Paigaldatavad väikevormid (pingid, valgustid, postid, kuulutuste tulbad jms) tuleb eelnevalt omavalitsusega kooskõlastada.

Hoone värvilahendused saab teostada ainult värvipassi alusel. Värvipass tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, mis tagab normatiivse parkimise.

Hoone ehitatakse ühes etapis.

Enne planeeringu kehtestamist tuleb esitada kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud arhitektuurne eskiis.

PlanS § 140 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse volikogul õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu koostamise ajal on antud tabelis 2. Detailplaneering on koostatud koostöös Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 nõutud valitsusasutustega ning kaasatud on PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused. Allolevas tabelis on kajastatud nimetatud asutuste ja isikute kooskõlastused ning arvamused. Planeerimisseaduse § 133 lg 2 toodud juhul on planeering vaikimisi loetud kooskõlastatuks.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

	Kuupäev / kooskõlastuse nr	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastus / arvamus	Nimi ja amet
Kooskõlastaja		Päästeameti Lõuna päästekeskus		
		Terviseamet		
Kaasatavad	25.08.2025 / nr 25-02156	AS Emajõe Veevõrk	Kooskõlastatud.	Rauno Ränkel
	26.08.2025	OÜ Elva Soojus	Kooskõlastatud.	Arne Jänesso, juhatus liige
		Elektrilevi OÜ		
	25.08.2025 / nr 39831141	Telia Eesti AS	Kooskõlastatud.	Kaino Ütt-Ütti, volitatud esindaja
	28.08.2025 / nr 759	Enefit AS	Kooskõlastatud.	Janno Järvpõld