



TERAV KERA OÜ

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

Töö nr: DP-01-24

TARTU MAAKOND, ELVA VALD

KALME KÜLAS MESIKA TN 22 KINNISTU DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Elva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Erik Raadom

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	4
5.4 Tehnovõrgud.....	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	6
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
8.2. Krundi ehitusõigus.....	6
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
8.6. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted.....	9
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	9
8.8. Ehitistevahelised kujad.....	9
8.9. Tehnovõrkude ja –rarajatiste asukohad	10
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
8.9.4. Soojavarustus.....	10
8.9.5. Sidevarustus.....	11
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	11
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	12
8.12. Servituutide vajaduse määramine	12
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks	13
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	14
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Olemasolev olukord.....	16
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	17
4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	18

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 16. aprill 2024.a korraldus nr 164 Kalme külas Mesika tn 22 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Elva Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Erik Raadam.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on välja selgitada Mesika 22 krundil kehtiva detailplaneeringu muutmise võimalikkus, et suurendada määratud täisehitusprotsenti, hoonestusala ja hoonete ehitisealust pindala. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 5215 m².

Alal kehtib Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatav ala väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alale, kuhu on lubatud rajada üksik-, kaksik- ja erandjuhtumil ka ridaelamuid. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Mesika tn 22**;
- katastriüksuse tunnus- 69403:004:0102;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 5215 m².

4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;

- Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- Elva valla arengukava;
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud „Elva valla üldplaneering”;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Rõngu Vallavolikogu 23.10.2007 otsusega nr 27 kehtestatud „Käärdi alevikus ja Kalme külas asuva Käärdi kinnistu detailplaneering“, OÜ GPP töö nr DP 09-06;
- KG-Büroo OÜ poolt 15.12.2023.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 1195-23GEO.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Kalme külas ja hõlmab Mesika tn 22 kinnistut. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Mesika tn 22 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Krundil asub olemasolev üksikelamu (ehr kood: 121264704).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Mesika tn 22 krundile on olemasolev juurdepääs kahesuunalise liiklusega Mesika tänavalt, mille asfaltkattega sõidutee on planeeringualaga piirnevas osas 4,0 kuni 4,8 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus ühel pool teed on 2,5 meetri laiune asfaltkattega kõnnitee ja teisel pool teed on haljasriba. Tänavakoridori laius on planeeringualaga piirnevas osas 14,0 kuni 22,0 meetrit.

5.3 Haljastus ja maastik

Mesika tn 22 krunt on haljastatud ja heakorrastatud. Krundi lääne- ja põhjapiiril kasvavad reas okas- ja lehtpuud, edelaosas kasvavad üksikud lehtpuud, idaosas kasvavad suuremate gruppidega okas- ja lehtpuud ning idapiiril kasvab võsa ja puistu.

Krundi keskosas asub tiik ning idaservas asub kraav.

Planeeringuala reljeef langeb edelast kirde suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 61.82 (edelaosas) kuni 57.84 (kirdenurk) meetrit. Krundi keskosas asuv tiik ja idaosas asuv kraav on ümbritsevast maapinnast madalamad (tiigi veepiir 57.71 meetrit ja kraav 57.75 meetrit).

Planeeringuala jääb Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel kaitstud põhjaveega alale. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb Mesika tn 22 maaüksus alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Mesika tn 22 krundil on olemasolev elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustuse liitumine. Krundi lõunaosas asub olemasolev maakütte kollektor. Tiigist kulgeb kraavini drenaažitoru.

5.5 Kitsendused

Planeeringualal kitsendused puuduvad.

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

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Elva vald on Tartumaa edelaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Elva linn, Puhja alevik, Rõngu alevik ja Käärdi alevik. Planeeringuala paikneb Kalme küla kirdenurgas, ca 90 meetri kaugusel Käärdi aleviku piirist ning ca 640 meetri kaugusel Elva linna piirist. Lähim bussipeatus (Rukki) asub planeeringualast loodesuunas ca 950 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub planeeringualast ca 1,3 kilomeetri kaugusel. Elva Lasteaed Murumuna jääb planeeringualast ca 2,2 kilomeetri kaugusele ning Elva Gümnaasium jääb planeeringualast ca 1,4 kilomeetri kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjast Mesika tn 20 maaüksusega, idast Karu maaüksusega, lõunast Mesika tn 24 maaüksusega ja läänest Mesika tänava maaüksusega.

Planeeringualast põhja-, lõuna- ja läänesuunda jäävad valdavalt üksikelamu maa krundid. Idasuunas ning kaugemal lääne- ja lõunasuunas asuvad maatulundusmaad. Veidi eemal lõunasuunas asub üldkasutatava maa maaüksus ning kaugemal idasuunas asub Tartu-Valga raudtee (ca 255 m kaugusel).

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Elamumaa krundid jäävad vahemikku 1332 – 8430 m². Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused jäävad vahemikku 9367 – 184523 m² ning üldkasutatava maa maaüksus on suurusega 9822 m².

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelamud on valdavalt ühekorruselised või 1+katusekorrusega viilkatusega elamud. Samuti esineb ühekordseid kelpkatusega hooneid, kahekordseid madalakaldelise kelpkatusega hooneid ning kahekordseid ühepoolse kaldkatusega hooneid. Abihooned piirkonnas on valdavalt ühekorruselised viilkatusega või ühepoolse kaldkatusega hooned.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist, krohvi ja telliskivi. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk, kivi ja bituumensindel.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritud tegevus sobitub kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Planeeringuala paikneb Elva linna edelaosas, Käärdis asumis. Asumis paiknevad korterelamute ja üksikelamute piirkonnad ning alal on suur elamuarenduse, sh korterelamute potentsiaal.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Käärdis alevikus ja Kalme külas asuva Käärdis kinnistu detailplaneeringut Mesika 22 krundi osas. Huvitatud isik soovib suurendada krundile määratud täisehitusprotsenti, hoonestusala ja hoonete ehitisealust pindala. Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmata ala väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alale, kuhu on lubatud rajada üksik-, kaksik- ja erandjuhtumil ka ridaelamuid. Hoonestusala ja täisehitusprotsendi suurendamine ei ole vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega. Üldplaneeringuga on lubatud täisehitusprotsent kuni 35% krundi pindalast. Arvestades olemasoleva krundi suurust (5215 m²) on hetkel kehtiva detailplaneeringu alusel lubatud ehitisealune pindala ebaproportsionaalselt väike (4,8%). Planeeringuga suurendatakse lubatud ehitisealust pinda 100 m² (täisehitusprotsent 6,7).

Planeeritud laiendatav põhihoone maht sobitub mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadi. Planeeringutud tegevus säilitab piirkonnale omase ruumikvaliteedi. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Mesika tn 22 krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja kuni 2 abihoonet. Keldrikorruse rajamine ei ole lubatud.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud krundile ehitada üks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust abihoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms).

Mesika tn 22 krundi ehitise lubatud kasutamise otstarbed on (alus „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51):

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja linnaruumi rikastav.
- **Lisanduv põhihoone maht tuleb kavandada elamu laiendusena.**
- **Tänava poolt vaadates peab eraldi ehitatav abihoone paiknema tagapool elamut.**
- **Krundile ehitatavad hooned (sh laiendatav hooneosa) ja rajatised peavad moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi.** Krundile projekteeritavate erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.
- Värvilahenduses arvestada väljakujunenud miljööga ja eelistada traditsioonilisi värvilahendusi.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

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

Hoonete projekteerimisel Mesika tn 22 krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Katuseharja kulgemise suund	Abihoone katusehari paralleelselt või risti elamuga.
Katuse tüüp	Kaldekatus, lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid jm kvaliteetne materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, klaas, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 40 cm maapinnast.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Planeeringuga nähakse ette hoonestusala suurendamine krundi tänava- ja idapoolses küljes. Joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava abihoone võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade tagamisega.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud kruntidele ehitada üks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 kõrgune hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoone püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m² (kuni 5 m kõrgune) hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti tänavapoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusaladest kruntide esipiiride suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. Kuni 20 m² hoonete **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Mesika tn 22 krundil säilib olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Mesika tänavalt. Krundil on olemasolev juurdepääsutee ja krundisisene parkimisala. Planeeringuala krundi

minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnoorkudega*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind peab olema suurem, kui hoone ehitisealune (sh hoone, rajatis) ja kõvakattega alade pind kokku.** Krundi haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. **Kompaktse kõrghaljastusega ala suurus peab olema vähemalt 10% krundi pindalast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorku peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Mesika tn 22 krundil on olemasolev piirdeaed koos jalg- ja autovärvaga.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Tänavapoolne piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud on kasutada hõredat puitlippaeda või kasutada võrkaeda või võrkaeda koos hekkide mahuga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast. Väravad ei tohi avaneda tänavale.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (vt ka seletuskiri pkt 8.9.2).

8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m. Kui

hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Mesika tn 22 krundil on olemasolev veevarustuse liitumine Mesika tänava ühisveevärgi torustikuga.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tuletõrjevett on võimalik saada ühisveevärgi torustikust 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim hüdrant asub planeeringualast põhjasuunas Mesika tänaval, jäädes planeeringualast 63 m kaugusele.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Mesika tn 22 krundil säilib olemasolev kanalisatsioonivarustuse liitumine Mesika tänava ühiskanaliseerimise torustikuga.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku on keelatud.

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Mesika tn 22 krundi sademevesi juhitakse krundil asuvasse tiiki ja kraavi. Vt ka seletuskiri pkt 8.7.

8.9.3. Elektrivarustus

Mesika tn 22 krundil säilib olemasolev elektrivarustuse liitumine krundi loodenurga juures asuvast olemasolevast elektriliitumiskilbist.

8.9.4. Soojavarustus

Mesika tn 22 krundi elamul on olemasolev maakütte tüüpi soojuspump ning katuse tasapinnal asuvad päikesepaneelid.

Võimalikud lisakütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (hoone seina ja katuse tasapinnal). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine. Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), tulenevalt kohalike omavalitsuste kontaktsoonist ning ühiselt kasutatavatest põhjaveevõrkudest ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusest. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks küteliigid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Mesika tn 22 krundil säilib sidevarustuse liitumine Mesika tänaval asuvast sidekaablist.

8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Jäätmekäitlus on lahendatud Mesika tn 22 krundil prügikonteinerite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

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

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmise, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. sätestatud nõudeid.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olemasoleva piirkonna kompaktsuse ja tiheduse olulist muutust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. **Enne hoonele ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada Elva vallavalitsusele kooskõlastamiseks.**
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: