

Mesika 8a ja Karro kinnistute detailplaneering

Käärdi alevik Elva vald

I KÖIDE - PLANEERING



Maa-ameti kaldaerofoto 07.06.2021

Töö nr: 21129DP3

Huvitatud isik: LVM Kinnisvara Tartu OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa	4
1.1.	Sissejuhatus	4
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	4
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	4
2.	Planeerimise lahendus	6
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	6
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	6
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
2.6.	Tehnovõrgud	9
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	9
2.6.2.	Veevarustus	9
2.6.3.	Kanaliseerimine ja sademevesi	9
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
2.6.5.	Soojavarustus	10
2.6.6.	Telekommunikatsioonivarustus	10
2.7.	Kujad	11
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	11
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	13
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	14
2.12.	Planeeringu elluviimine	14
3.	Koostöö	15
4.	Joonised (<i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i>)	17



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Elva vallas Käärdi alevikus. Planeeringuala suurus on u 7,4 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu ala kruntimine ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks, juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Elva vallavalitsuse 10.08.2021 korraldus nr 484 „Käärdi alevikus Mesika 8a ja Karro kinnistute detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ poolt 2021. a oktoobris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 592-2021; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Kadaka tänava tehnorajatised on esitatud vastavalt Geomeister OÜ poolt 2022. a novembris koostatud teostusmõõdistusele, töö nr 22-G-1780.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on esitatud joonisel 3. Hooneid planeeringualal ei ole. Mesika tn 8a maaüksuse maa-ala on valdavalt kaetud segapuistuga ning võsaga. Karro maaüksusel on valdavalt raiesmik, lõunaosas on puistu. Planeeringuala kirdepoolne serv kuulub Elva-Peedu metsapargi maastikukaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1200271) koosseisu.

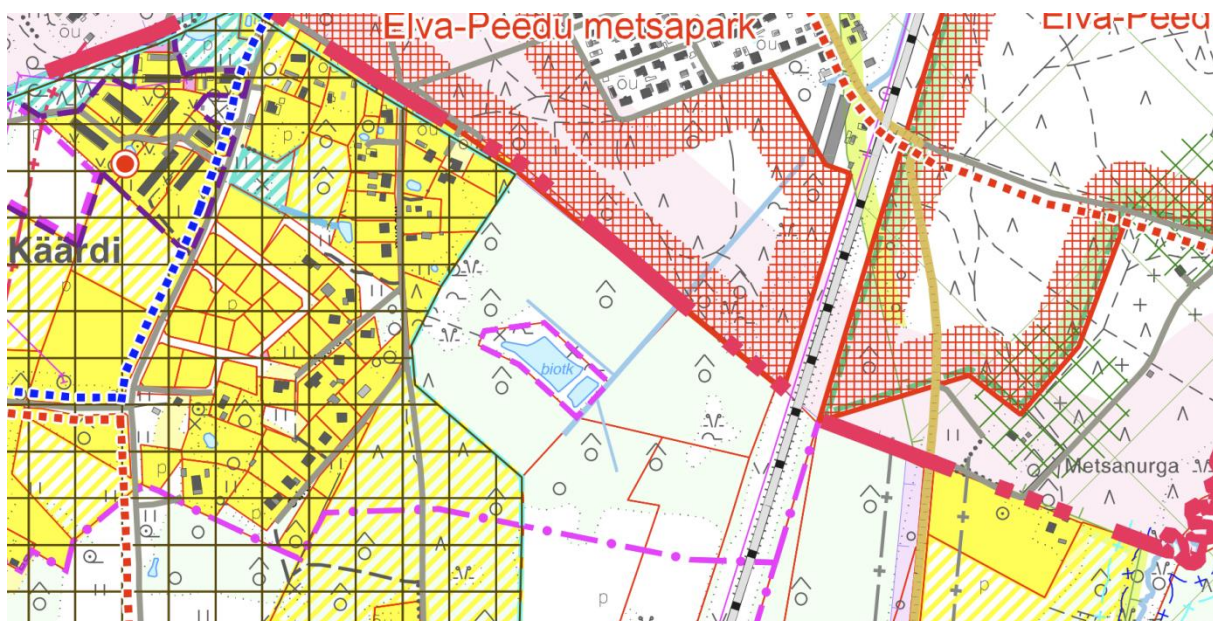
Planeeringualale on avalikelt tänavatelt kaks juurdepääsu. Loode suunast on juurdepääs Kadaka tänavalt, mis ulatub planeeringualale u 130 m ulatuses. Kadaka tänav on planeeringualal u 3 m laiune ning kruusakattega. Edela suunast on juurdepääs Mesika tänavalt, kust planeeringualale viib u 2 m laiune pinnastee.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane langedes kirde suunas. Suurim maapinna kõrguste vahe on ligikaudu 2 m. Planeeringualal on madalad kraavid, mis suubuvad kirde suunas Liiva tn 14 maaüksusel asuvasse kraavi.

Planeeringuala edelaosas Mesika tänava ääres asub reoveepumpla. Kadaka tänaval on elektriõhuliin tänava ääres asuvate elamute elektrivarustuseks.

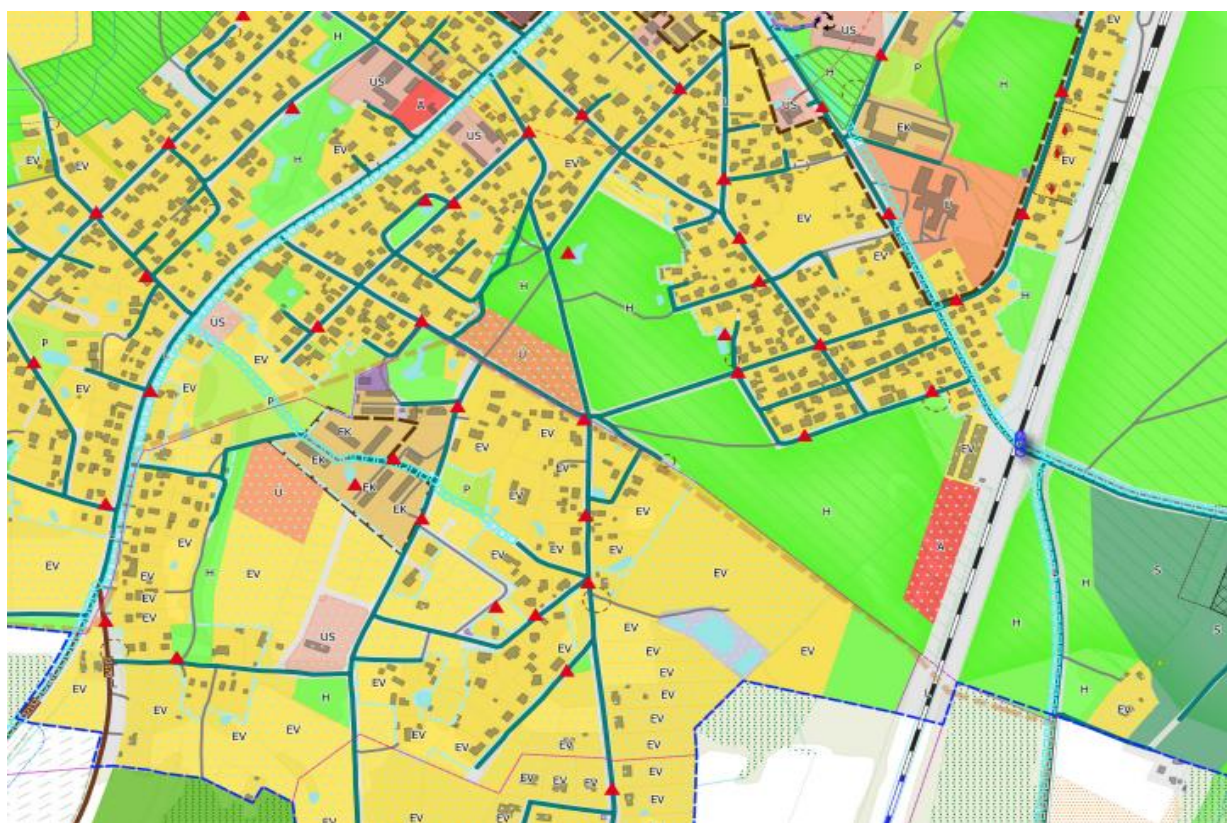
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub vahetult valla keskuseks oleva Elva linna lõunapiiri ääres. Planeeringualal kehtib Rõngu valla üldplaneering, mille kohaselt asub planeeringuala määratlemata juhtfunktsiooniga maal (vt Skeem 1). Planeeringuala on sobiv elamuarenduseks, kuna asub Elva linna lähedases väljakujunenud elamupiirkonnas ja on funktsionaalselt seotud Elva linnaga. Rõngu valla üldplaneering näeb ette Käärdi aleviku tihendamise läbi elamualade kavandamise.



Skeem 1. Väljavõte Rõngu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Elamupiirkonna kavandamist toetab ka augustis 2022 vastu võetud Elva valla üldplaneering, mille kohaselt asub planeeringuala väikeelamu maa juhtotstarbega alal (vt Skeem 2). Üldplaneering seab eesmärgi moodustada Elva linnapiirkond Elva linna territooriumist ning selle vahetust tagamaast. Elva linn laieneb üldplaneeringu ettepaneku alusel Käärde aleviku arvelt, millest saab linna uus asum. Linnapiirkond ulatub ka Kalme küla tiheasustatud aladele.



Skeem 2. Väljavõte koostatava Elva valla üldplaneeringu põhijoonisest.

Planeeringualast lääne ja edela suunas asuvad väikeelamupiirkonnad. Lääne suunas asub vanem nõukogudeaegne aedlinna hoonestus, kruntide struktuur on ebakorrapärane, kruntide suurused on valdavalt vahemikus 1000...3000 m². Edela suunas Mesika tänava ääres on uushoonestusega väikeelamukrundid, krundid on suuremad vahemikus 5000...7000 m².

Planeeringuala põhjaküljel asub Elva-Peedu metsapargi maastikukaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1200271), mis on 80...100 aasta vanune männienamusega puistu. Planeeringuala kaguküljel asuvad metsa ja rohumaadega kaetud maatulundusmaad. Planeeringuala lõunaküljel asub tiik (endine biotiik).

Planeeringualast u 40 m kaugusel ida suunas kulgeb Tartu-Valga raudtee. Lähem bussipeatus jääb planeeringualast u 350 m kaugusele kirde suunas. Elva gümnaasium ja spordiväljak on u 500 m kaugusel põhja suunas ning Elva kesklinn u 1 km kaugusel.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada 34 üksikelamu maa krunti, üks puhke- ja spordirajatiste maa krunt, üks haljasala maa krunt ning kaks tee ja tänava maa krunti. Planeeritud krundipiirid, kruntide suurused ja kasutamise otstarbed on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

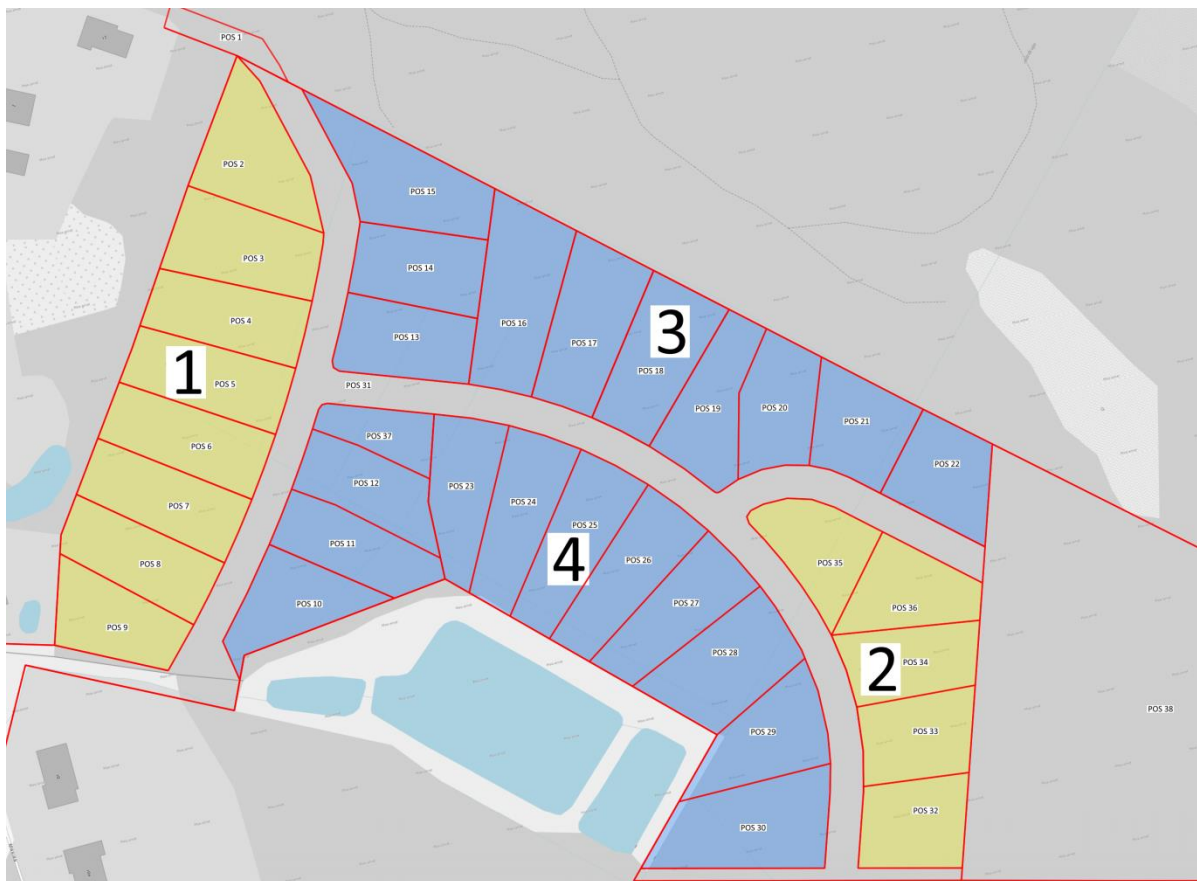
Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike ja mitteehtusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatise jms. Joonisel 4 on esitatud suurima võimaliku lubatud ehitisealuse pinnaga näitlikud hoonete kontuurid, mille paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus ja ehitisealune pind ning korruste arv on esitatud joonisel 4.

Planeeringuala on jaotatud kahte tüüpi hoonestuskõrgusega aladeks (vt skeem 3). Skeemil 2 kollase tooniga tähistatud kruntidel (Pos 2...Pos 9, Pos 32...Pos 35) on lubatud kuni kahekorruselised hooned, sinise tooniga tähistatud kruntidel (Pos 10...Pos 30) on lubatud ainult ühekorruselised hooned. Skeemil 2 on numbritega 1-4 tähistatud tsoonid, kus ühe värvitooniga tähistatud alal olevad hooned peavad olema lahendatud samas arhitektuurilises võtmes sama arhitekti poolt, st et vastavas tsoonis esimesele hoonele ehitusloa taotlemisel tuleb esitada hoonestuskava kogu tsooni hoonestuse kohta tervikuna. Planeeringuala hoonestus peab olema kaasaegne ning moodustama arhitektuurselt ühtse terviku.





Skeem 3. Planeeritud hoonete korruselisuse skeem. Kollase tooniga tähistatud aladel 1 ja 2 on lubatud kuni kahekorruselised hooned, sinise tooniga tähistatud aladel 3 ja 4 ainult ühekorruselised hooned.

Planeeritud elamukruntide hoonestusele esitatavad täiendavad arhitektuurinõuded on järgnevad:

- põhihoone katuse harjajoon võib olla kas risti või paralleelne projekteeritud sõiduteega, hoone põhimahu fassaad peab olema tänavapoolses küljes;
- abihoone peab paiknemine hoonestusala piires ning põhihoonest taga pool krundi sügavuses;
- kahekorruseliste elamute katusekalle võib olla 0...20°;
- ühekorruseliste elamute katusekalle võib olla 20...35° ning katuse tüüp kahepoolse kaldega viilkatus;
- abihoonete katusekalle on vaba;
- suurim lubatud soklijoone kõrgus projekteeritud maapinnast on 50 cm;
- ehitatavad hooned peavad olema kaasaegsetest ning keskkonda sobituvatest ehitus- ja viimistlusmaterjalidest;
- hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada palki, ümar- ja freespalki;
- kruntide tänava poolsed piirdeaiaid võivad olla kuni 1,2 m kõrgused ning õhulise lahendusega paneel või puidust lippaia lahendusega; kruntide vahelised sisemised piirdeaiaid võivad olla klassikalised võrkpiirdeaiaid; ristmiku nähtavuskolmnurgas (EVS Linnatänavad kohane) tuleb tagada ohutu nähtavus valides piirde/heki kõrguse ja läbipaistvuse vastavalt; vähemalt ühe tänava ulatuses on soovitatav kasutada sarnase lahendusega piirdeaedu;

- hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid väliagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldes silmatorkavas asukohas ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms); seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus, päikesepaneelidel eelistatult katus;
- hoonetele ei ole lubatud keldrikorruse rajamine.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Planeeringualal ning sellega piirneval Elva-Peedu metsapargi maastikukaitsealal on valdavalt tegemist madalloomuldadega. Et vältida olulisi muutusi olemasolevas veerežiimis, mis võib negatiivselt mõjuda maastikukaitseala elustikule, tuleb projekteerimisel ette näha ehitustehnilised lahendused, mis mõjutavad veerežiimi võimalikult vähe. Hoonete vundamentidele tuleb valida tehnilised lahendused, mis ei nõua maapinna olulist kuivendamist.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Mootorsõidukite juurdepääs planeeringualale on planeeritud loode suunast Kadaka tänava kaudu, kus praeguseks on kasutuses olev tee rajatud kuni Kadaka tänav 21 krundini ning edela suunast Mesika tänavalt.

Planeeritud kruntide juurdepääsuks on planeeritud uute tänavate rajamine. Kadaka tänavalt planeeringualani pääsemiseks on vajalik eraldada ligikaudu 45 meetri pikkune tee ja tänava maa krunt (Pos 1, suurus 393 m²) Liiva tn 14 maaüksusest. Kadaka tänav T2 ning Pos 1 osas on tänavale planeeritud 5 m laiune asfaltkattega sõidutee ning ühele poole tänavat 2 m laiune kõnnitee. Pos 31 on planeeritud tänavamaa, kus sõidutee on põhiosas planeeritud 5 m laiune ning kahel pool tänavat 1,5 m ja 2 m laiused kõnniteed. 2 m laiuse kõnnitee ja sõidutee vahele on kavandatud 2,5 m laiune sademeveenõva. Pos 31 planeeritud tänava ühendus Mesika tänavaga on planeeritud kitsaste olude tõttu 4 m laiuse sõidutee ja 2 m laiuse kõnniteega. Juurdepääsu rajamine nii Kadaka tänava kui ka Mesika tänava kaudu on vajalik, et vältida planeeringuala teenindamist ühe tupikteega ning tagada operatiivsõidukitele nõuetekohased juurdepääsud, samuti liikluse hajutamiseks. Kõnnitee ühendus läbi Veetilma maaüksuse kuni Pos 31 planeeritud sõiduteeni tuleb rajada 3,5 m laiune ning 25 t kandevõimega, mis on vajalik täiendavaks varujuurdepääsuks operatiivsõidukitele planeeringuala idaossa (põhijoonisel tähistatud „planeeritud operatiivsõidukite varutee“ tingmärgiga). Ülekäigurajad ning kruntide sissesõidud tuleb teha tõstetuna kõnnitee tasapinnas. Tänavala lahendus täpsustatakse projektiga. Igal planeeritud elamukrundil tuleb tagada vähemalt kaks sõiduautode parkimiskohta.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on suures osas kaetud puistuga. Soovitav on projekteerimisel säilitada võimalikult suures osas heas tervislikus seisukorras olevad puud, millel on tagatud piisav kasvuruum ning mis ei jää projekteeritavate hoonete ja rajatiste alale, vertikaalplaneerimisega tõstetavale maapinna osale ega kaitsevööndisse. Täiendava haljastuse rajamine tuleb lahendada projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad (sh hoone alune pind, parkla jms rajatis) krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.

Pos 37 on planeeritud virgestusmaa kuhu tuleb vastavalt projektile rajada erinevaid vaba aja veetmise võimalusi eri vanuserühmadele ning rajada haljastust. Pos 38 on planeeritud haljasala, mis on puhvriks raudtee ja planeeritud elamukruntide vahel. Pos 38 raiesmiku alale tuleb istutada uued

puud ja põõsad kohalikest piirkonnale omastest liikidest kaitsehaljastuse rajamise eesmärgil. Lisaks võib Pos 38 rajada puhkerajatisi (nt terviserada vms) ning rajada pinnasevalle raudteemüra vähendamiseks. Pos 37 ja Pos 38 haljasalade haljastus tuleb projekteerida vastavalt standardi EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses nõuetele, projekt tuleb kooskõlastada Elva vallavalitsusega.

Pos 21, Pos 29 ja Pos 30 on planeeritud säilitada olemasolevad kraavid liigvee ärajuhtimiseks. Pos 2...Pos 6, Pos 28, Pos 29, Pos 35 ja Pos 36 on planeeritud olemasoleva kraavi asendamiseks uue kraavi/nõva või drenaažitorustiku rajamine. Planeeringualal ning sellega piirneval Elva-Peedu metsapargi maastikukaitsealal on valdavalt tegemist madalloomuldadega. Et vältida olulisi muutusi olemasolevas veerežiimis, mis võib negatiivselt mõjuda maastikukaitseala elustikule, tuleb projekteerimisel ette näha ehitustehnilised lahendused, mis mõjutavad veerežiimi võimalikult vähe, vältida tuleb maapinna ülemäärast kuivendamist.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala edelaosas Mesika tänava ääres ning planeeringuala põhjaosas Kadaka tänava ääres asuvad reoveepumplad. Kadaka tänaval on elektriõhuliin tänava ääres asuvate elamute elektrivarustuseks. Krundiühenduste asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajatega ning maaomanikega.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud vastavalt AS Emajõe Veevärgi tehnilistele tingimustele nr TT-21-00058 ühisveevõrgu torustikust. Planeeritud tänavatele on planeeritud veetorustiku asukoht alates olemasolevast Mesika tänaval ja Kadaka tänaval asuvast torustikust ringvõrguna. Igale planeeritud krundile näha ette eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunktid projekteerida avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljapoole krundi piiri.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning „Tuleohutuse seaduses“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tänavale ühisveevõrgu torustikule planeeritud kahe tuletõrjehüdrandi asukohad.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide reovesi on planeeritud suunata vastavalt AS Emajõe Veevärgi tehnilistele tingimustele nr TT-21-00058 ühisreoveekanaliseerimisele. Igale krundile näha ette eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunktid projekteerida avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljapoole krundi piiri.

Kuna kõrguslikult ei ole võimalik planeeringualalt reovett isevoolselt ära juhtida, on Pos 39 tänavamaale planeeritud reoveekanaliseerimispumpla asukoht. Elamukruntidest kuni planeeritud pumplani on planeeritud isevoolne reoveekanaliseerimistorustik. Kadaka tänava ja Mesika tänava ääres asuvad reoveepumplad on planeeritud uue pumpla rajamisel likvideerida ning nendega ühendatud isevoolised torustikud ühendatakse planeeritud pumplaga. Planeeritud reoveepumplast

kuni Mesika tänava olemasoleva surveveekanaliseerimise torustikuni on planeeritud surveveekanaliseerimise torustik.

Planeeringuala sademevesi on planeeritud juhtida planeeringuala kirdepiiril asuvasse kraavi. Planeeritud tänavaalale on planeeritud sademevee ärajuhtimiseks nõva ja torustikud sademevee kogumiseks ning juhtimiseks nimetatud kraavi. Pos 21, Pos 29 ja Pos 30 on planeeritud säilitada olemasolevad kraavid liigvee ärajuhtimiseks. Pos 2...Pos 6, Pos 28, Pos 29, Pos 35 ja Pos 36 on planeeritud olemasoleva kraavi asendamiseks uue kraavi/nõva või drenaažitorustiku rajamine. Võimalikult suures osas on soovitatav sademevesi immutada kruntide siseselt, kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendavat maapinna vertikaalplaneerimist. Sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada projekteerimisel kogu planeeringualal terviklikult.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele, vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha muda-õlipüüdur(id).

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 394317. Planeeritud Pos 37 krundile on planeeritud koht uuele komplektalajaamale, mille toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga sisselõikena Mesika tänaval olevast "1926" maakaabelliinist. Kruntide piirile on planeeritud liitumiskilbid, mille toide on ette nähtud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega. Liitumiskilbid peavad olema igal ajal ligipääsetavad.

Planeeringualal Kadaka tänaval olev 0,4 kV õhuliin on planeeritud tänava ehitamise võimaldamiseks asendada maakaablitega. Naabermaaüksuste Kadaka tn 21 ja Kadaka põik 2 krundi piirile on planeeritud uue liitumiskilbi asukoht, mis on vajalik olemasoleva õhuliini likvideerimise korral. Planeeritud tänavatele on ette nähtud perspektiivsete 15 kV maakaablite koridor.

Tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine määrata projekteerimisel. Kruntide sisene valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning kujunduslahendusele.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena kasutades ökoloogiliselt puhtaid küttevärskeid (nt maasoojus, päikeseenergia, biogaas, puit, elekter).

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS-i tehnilistele tingimustele nr 35900315. Ühenduskoht olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga asub Kadaka tänaval sidekaevus nr 280. Rajada alates sidekaevust 280 4-avaline multitoru planeeringuala keskele. Paigaldada sinna sidekaev KKS2. Paigaldada iga elamukrundi piirile/hoonesse 2-avaline multitoru alates sidekaevust. Vajadusel paigaldada sidekaeve juurde (käänupunktidesse). Paigaldada alates Valga maantee ja Kadaka tänava ristmikul asuvast sidekaevust nr 62 48-kiuline optiline kaabel. Paigaldada piirkonda jätk FOSC-400 A8. Planeeringuala lahendada kas 1/8 või 1/16 *splitteritega*. Puhuda optiline kaabel igasse hoonesse. Otsastada kaablid.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamise (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

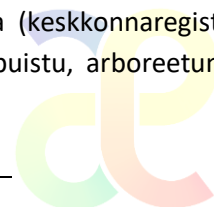
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada planeeringuala idapiiri läheduses asuva raudteega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeringualalt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele. Elamukruntide ja raudtee vahele on planeeritud 150m laiune kõrghaljastatud rohevöönd. Soovitav on Pos 38 krundile rajada täiendavaid muldvalle raudteelt tuleneva müra ning visuaalse häiringu leevendamiseks.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, vajadusel puhastada õlipüüduriga ning juhtida planeeritud ja olemasolevatesse sademeveenõvadesse ja -kraavidesse. Soovitav on võimalikult suures osas sademevesi immutada ja/või taaskasutada krundi siseselt. Sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele, v.a lubatud on sademevee juhtimine kraavidesse, mis läbivad naaberkrunte. Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Sademevee nõuetele vastavus tuleb tagada igal krundil.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja teede täpsest paigutusest.

Planeeringuala kirdepoolne serv jääb Elva-Peedu metsapargi maastikukaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1200271) koosseisu. Kaitseala tüüp on uuendamata piiridega park, puistu, arboretum.

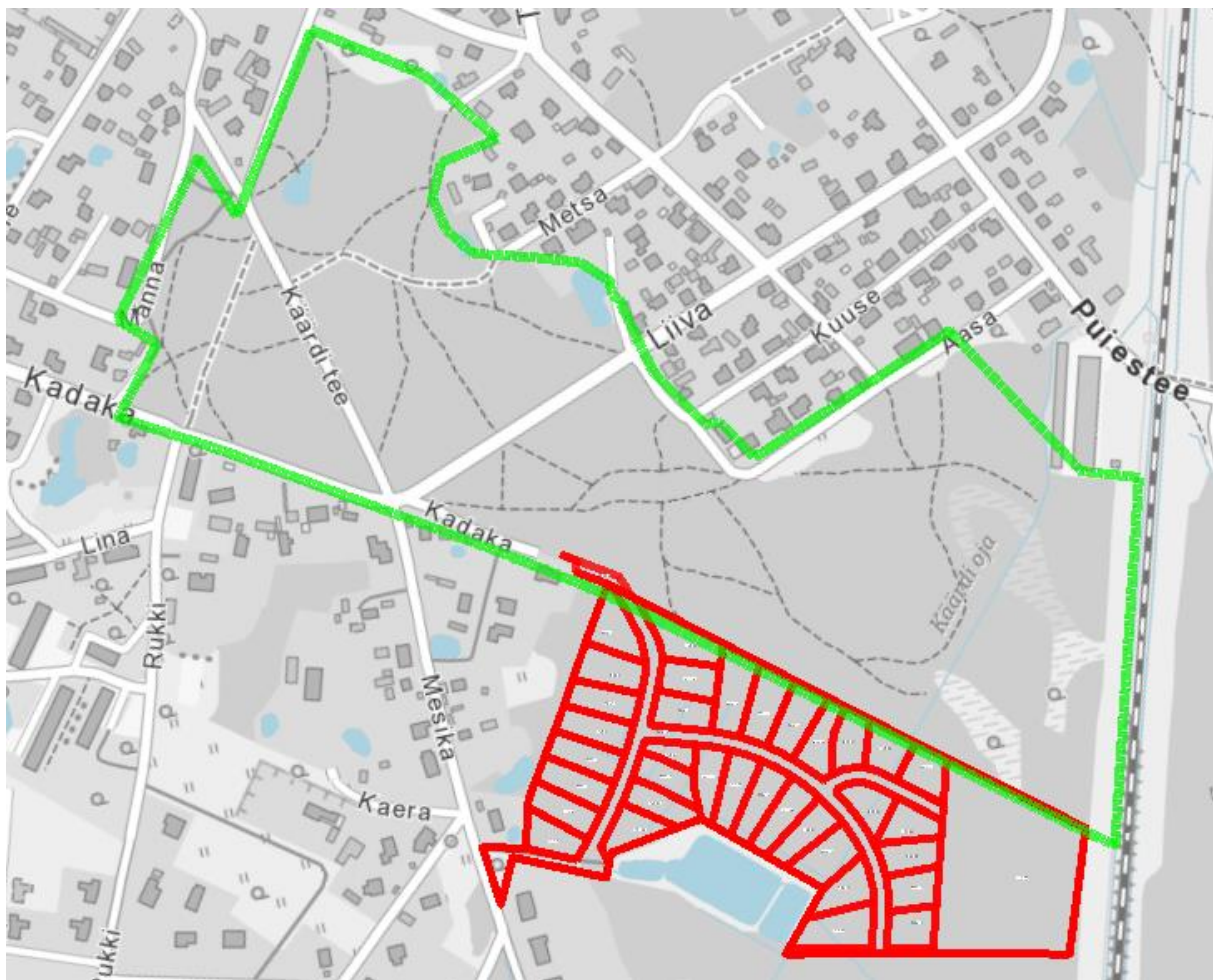


Kaitseala valitseja on Keskkonnaameti Lõuna regioon. Kaitsealal tehtavateks töödeks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek.

Asjaolud, millest tulenevalt on põhjendatud kaitsealale tee rajamine:

1. koostatav Elva valla üldplaneering. Kooskõlastamise ja avaliku väljapaneku läbinud üldplaneering on detailplaneeringu alale ette näinud elamumaa juhtotstarbe;
2. ohutu ja sujuva liikluse tagamine. Kadaka tänava pikendus on vajalik seetõttu, et Mesika tn 8a ühendus Mesika tänavaga (planeeringuala lääneosas) on kitsaimas kohas 7,5 m lai ja seal ei ole võimalik teha heal tasemel ohutut tänavauhendust. Samuti on varasema planeeringu menetlemise käigus avaldanud kohalik kogukond seisukoha, et võimalusel tuleb vältida täiendava liikluse lisamist Mesika tänavale, kuna Mesika tänav on samuti kitsas – eesmärk on hajutada liikluskoormust ja suunata liiklus planeeringualale peamiselt piki Kadaka tänavat;
3. ruumilise muutuse vähene osakaal. Kaitseala piir on määratud selliselt, et piir ulatub olenevalt asukohast 2...16 m väljaspoole Liiva tn 14 katastriüksust, sh ka Kadaka tn 21 õuealale ja hoone kohale. Elva-Peedu metsapargi piir ei järgi kohati tegeliku metsakõlviku piiri. Sellest lähtuvalt saab nentida, et piir on määratud suuremamöötkavalise kaardi alusel ning eelduslikult on kaitseala piiriks Liiva tn 14 piir. Võttes aluseks kaitseala piiri, siis ruumiline muutus toimub planeeringuga kavandatu alusel ligikaudu 2700 m²-l kaitsealast, mis planeeringu kohaselt läheb planeeritud elamukruntide ja Kadaka tänava pikenduse (393 m²) alla. Kui lugeda kaitseala piiriks katastriüksuse piir, siis on planeeringuga kavandatav ruumiline muutus vaid planeeritud Kadaka tn pikenduse osas, mis on 393 m². Kaitseala pindala on 145,1 ha, seega on ruumilise muutuse osakaal kas alla 0,2% või alla 0,03% kaitseala pindalast;





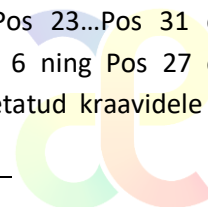
Skeem 4. Planeeringuala ja piirneva kaitseala seos. Rohelise joonega on kaitseala (ühe osa, kaitseala koosneb lahustükkidest) piir, punasega planeeritud krundipiirid, helesinisega kraavitus.

4. niiskusrežiimi säilimine. Kaitseala katastriüksuse Liiva tn 14 piires on vajalik 393 m² ulatuses raadata mets. Liiva tn 14 ja planeeringuala põhjapoolsel piiril on säilitatav kraav. Lähtuvalt sellest, et kraav säilitatakse, ei ole ette näha niiskusrežiimi muutust. Ka planeeritud kruntidel maapinna tõstmisel tagab kraav kaitsealal sealse niiskusrežiimi. Et vältida olulisi muutusi olemasolevas veerežiimis, mis võib negatiivselt mõjuda maastikukaitseala elustikule, tuleb projekteerimisel ette näha ehitustehnilised lahendused, mis mõjutavad veerežiimi võimalikult vähe. Hoonete vundamentidele tuleb valida tehnilised lahendused, mis ei nõua maapinna olulist kuivendamist.

Eespool on välja toodud asjakohased mõjud nii kaitsealale kui ümbritsevale lähialale üldisemalt. Selle alusel säilib eelduslikul kaitseala senine niiskusrežiim ja kaitsealalt raadatava metsa maht on alla 0,03%, mis ei mõjuta kaitseala toimimist – kaitsealale ning selle väärtustele eeldatavalt ohtu ei ole. Esitatud lahendus tagab kehtestatava üldplaneeringu elluviimise ning ohutuma liiklemise Mesika tänava elanikele.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Kõigile planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele, sh ka tänava maal, tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevark kasuks. Pos 21 ning Pos 23...Pos 31 on planeeritud säilitada olemasolevad kraavid liigvee ärajuhtimiseks. Pos 2...Pos 6 ning Pos 27 on planeeritud olemasoleva kraavi asendamiseks uue kraavi/nõva rajamine. Nimetatud kraavidele ja



nõvadele on planeeritud veejuhtimisservituudi seadmise vajadus Elva valla kasuks liigvee ärajuhtimiseks. Kruntidel kus asub kraav/nõva tuleb tagada kraavi/nõva toimimine.

Servituudi seadmise vajadus on esitatud joonistel 4 ja 5.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus. Planeeringu elluviimise järgselt peab olema võimalik realiseerida naaberkruntide kehtivaid ehitusõigusi.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt detailplaneeringule ja koostatavale projektile. Taristu ehitamise leping sõlmitakse võrguettevõttega.

Huvitatud isiku kohustus on teostada oma kulul detailplaneeringuga kavandatud kruntide väljamõõtmine ning katastriüksuste registreerimine maakatastris.

Hoonetele ehituslubade andmise eelduseks on, et krundi kasutamiseks vajalik taristu – teed, valgustus, sademeveekanaliseerimine ja krundi teenindavad muud tehnovõrgud – krundiga piirneval tänavamaal ning kuni olemasoleva tänavani või tehnovõrguni on kas välja ehitatud või on sõlmitud nimetatud taristu väljaehitamise kohustuse kohta leping krundi omaniku või arendaja ja Elva vallavalitsuse vahel.

Huvitatud isiku kohustus on finantseerida 50% ulatuses detailplaneeringu alale jäävale Kadaka tänav T2 kinnistule ja Liiva 14 kinnistule valla poolt rajatava juurdepääsutee (ca 200 m) ja selle juurde kuuluvate rajatiste (sh tänavavalgustus) maksumuse.

Elva valla kohustus on valla omandis olevatele Kadaka tänav T2 ja Liiva 14 kinnistutele juurdepääsutee (ca 200 m) ehitamine. Elva vallavalitsus ei võta muid kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Planeeritud virgestusmaa krunt Pos 37 ning tee ja tänav maa krundid Pos 1 ja Pos 39 antakse peale planeeringu ja projekti kohast välja ehitamist üle Elva vallale. Planeeritud Pos 38 krunt jääb eraomandisse ning sellel tuleb tagada haljasala avalik kasutus.



3. Koostöö

Jrk nr	Koostöölastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Koostöölastuse nr ja kuupäev	Koostöölastaja
1	Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo		
2	Keskkonnaamet		
3	Elektrilevi OÜ	4985969712, 06.12.2022	Maie Erik
4	Telia Eesti AS	37475618, 01.12.2022	Emil Villemson
5	AS Emajõe Veevärk	23-01330, 12.01.2023	Rauno Ränkel



4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Olemasolev olukord	M 1:500
3.	Põhijoonis	M 1:500
4.	Tehnovõrgud	M 1:500

