



# Puhja alevikus Õhtu 3 kinnistu detailplaneering

---

Töö nr 011-24  
Version 16.04.2024

## **Jaana Veskimeister**

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

---

## **Elva Vallavalitsus**

Planeeringu koostamise korraldaja

---

## **Ainar Siht**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

---

Ruum Raamis OÜ  
Mob: +372 5698 3956  
ruum.raamis@gmail.com



# Sisukord

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....</b>	<b>6</b>
2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	6
2.3 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....	7
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid .....	9
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>10</b>
3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused .....	10
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
3.3 Kruntide hoonestusala .....	10
3.4 Kruntide ehitusõigus .....	11
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	11
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	11
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	12
3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	13
3.8.1 Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi .....	13
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	14
3.8.3. Soojavarustus .....	14
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus .....	15
3.9 Tuleohutus .....	15
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	16
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	16
3.11.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine .....	17
3.11.2 Jäätmed .....	17
3.11.3 Energiatõhusus .....	17
3.11.4 Radoon.....	17
3.11.5 Insolatsioon .....	17
3.11.6 Müra ja vibratsioon .....	18
3.12 Servituudi seadmise vajadus .....	19
3.13 Planeeringu elluviimine.....	19
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	19
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped .....	20
<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>23</b>
<b>JOONISED .....</b>	<b>25</b>



## SELETUSKIRI

---

### 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Elva Vallavalitsuse 28.12.2021 korraldus nr 834 *Puhja alevikus Õhtu 3 kinnistu detailplaneeringu algatamine*.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Õhtu tn 3 kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ning jagatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks; lisaks määrata liikluskorralduslikud põhimõtted, üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- *Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- *Puhja valla üldplaneeringut* (kehtestatud Puhja Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 25)<sup>1</sup>;
- Koostamisel olevat *Elva valla üldplaneeringut* (vastu võetud Elva Vallavolikogu 22.08.2022 otsusega nr 51);
- Projekti *Tartu maakond Elva vald Puhja aleviku vee- ja reoveekanaliseerimisprojekt* (Altren Projekt OÜ, töö nr 24011);
- *Planeerimisest* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Kobras AS poolt veebruaris 2024 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 2024-24). Topo-geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

---

<sup>1</sup> Puhja vald ühines Eesti omavalitsuste haldusreformi käigus 2017. aastal naabervaldadega, mille tulemusena moodustati uus haldusüksus – Elva vald. Uue Elva valla üldplaneeringu kehtestamiseni kehtib planeeringualal *Puhja valla üldplaneering*.

## 2. Olemasolev olukord ja analüüs

### 2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringualaks on kinnistu Õhtu tn 3 (kt 60501:004:0144, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) pindalaga 4 567 m<sup>2</sup>.

Õhtu tn 3 kinnistu on varasemalt olnud hoonestatud elamu ja abihoonega, kuid need on lammutatud 2022. aastal.

Planeeringuala on valdavalt heinamaa, mille tänava- ja Õhtu tn 5 poolisel piiril kasvab kuusehekk. Muru tn 2 kinnistuga ühisel piiril on võrkaed; Õhtu tn 1, Viljandi tee 23 ja 25 kinnistutega ühisel piiril piirdeaed puudub, maaüksuste piiril on madal kraav. Kinnistu siseselt kasvavad üksikud viljapuud.

Olemasolev juurdepääs Õhtu tn 3 kinnistule on avaliku kasutusega Õhtu tänavalt kuuseheki vaheliselt mahasõidult. Juurdepääsu asukohas on tänavaäärsele kraavile rajatud truup.

Planeeringuala maapind on tasane, kõrguste keskmine vahemik on ligikaudu 57,5-58 m/abs.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 15.02.2024) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Samuti ei jää ala ühelegi kaitsealale ega Natura 2000 võrgustikku. Planeeringualal ei paikne looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Põhjavesi planeeringualal on keskmiselt kaitstud, mis tähendab, et reostusohhtlikkuse tase on keskmine<sup>2</sup>.

Õhtu tn 3 kinnistul paikneb liitumiskilp LK191365 (paigaldatud 2023 veebruaris), mis on ühendatud teisel pool teed asuva õhuliini mastiga M7 läbi maakaabelliini. Olemasoleva liitumise peakaitse kehtiva võrgulepingu kohaselt on 3x16A.

Õhtu tn 3 kinnistu piirile, Õhtu tn 5 poolsele küljele on välja ehitatud sidekaabel (vaskkaabel).

Olemasolevalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine puudub, kuid perspektiivne lahendus (vastavalt tööle nr 24011, Altren Projekt OÜ) näeb ette Õhtu tänavale torustike ehitamise (eeldatav ehituse aeg 2024 jooksul, lõplik valmimine 2025).

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 2.

### 2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Puhja alevikus Tänassilma küla piiril Õhtu tänava ääres (Puhja aleviku ja Tänassilma küla piiriks on Õhtu tänav).

Puhja alevikku läbib põhimaantee nr 92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme tee, mis jaotab aleviku suures plaanis funktsionaalselt kaheks: riigiteest põhjasuunda jäävad valdavalt üksikelamud, riigiteest lõunapoole jääb aleviku keskus, kus hoonestus ja otstarbed on mitmekesisemad. Aleviku keskosa on hoonestatud 3-4-

---

<sup>2</sup> Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus

korruseliste korterelamutega, siia jäävad ka kõik peamised esmatasanditeenused nagu kool, lasteaed, raamatukogu, kauplus, perearst, apteek, noortekeskus, valla teenuskeskus jmt. Põhimaantee tagab ka hea ühenduse u 20 km kaugusel oleva Tartu linna kui maakonnakeskusega. Vallakeskus Elva, mis on Puhja alevikuga ühendatud kõrvalmaantee nr 22150 Elva-Puhja tee kaudu, jääb u 15 km kaugusele.

Planeeringuala jääb üksikelamute piirkonda, kus elamute kõrval on iseloomulikuks vähemalt üks abihoone. Valdavalt on abihooneid siiski rohkem kui üks. Hoonete, sh elamute ehitisealune pind on väike, jäädes keskmiselt alla 100 m<sup>2</sup>, kuigi planeeringuala kvartalisse (Õhtu, Viljandi tee, Muru ja Tiide tänavatega piiratud ala) jääb ka suuremaid hooned, mille ehitisealune pind on ca 180 m<sup>2</sup>. Levinud katusetüübiks on viilkatus, kuigi üksikute hoonete näol esineb ka poolviil- ja kelpkatust. Korruselisus on kuni kaks, teine korrus on sel juhul katusealune. Hooned asetsevad juurdepääsuks oleva tänava suhtes kas risti või paralleelselt. Välisviimistluses on valdavalt kasutatud puitlaudist, aga ka kivi ja tellist. Ehitusjoont Õhtu tänaval (ja ka mõjupiirkonnas) välja ei joonistu - hooned asetsevad korrapäratult nii tänava ääres, sh erinevatel kaugustel kui krundi sügavuses. Piirkonna maaüksuste suurused varieeruvad, jäädes vahemikku ca 2 500 m<sup>2</sup> - 5 000 m<sup>2</sup>. Maaüksustel on piirete olemasolul levinud valdavalt hekid (haljaspiirded, eriti tänavapoolisel piiril), aga ka puit- ja võrkaiad.

Üksikelamute kavandamine (taashoonestamine, sh tihendamine) sobib piirkonna iseloomuliku kasutusviisiga (elamuotstarbega), mida toetab nii tehniline kui sotsiaalne olemasolev taristu. Kuna mõjupiirkonna hoonestuses selget korrapära ei ole, ei teki ka silmatorkavat vastuolu n-ö tagaaeda ehitamisel (olemasoleva maaüksuse jagamisel teise elamukompleksi hoonestamise lubamisega tänavapoolse hoonestuse taha).

Planeeringuala asukoht ning mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 1.

## 2.3 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Puhja valla üldplaneering* (2011) ja koostamisel olev *Elva valla üldplaneering* (eeldatav kehtestamise aeg 2024).

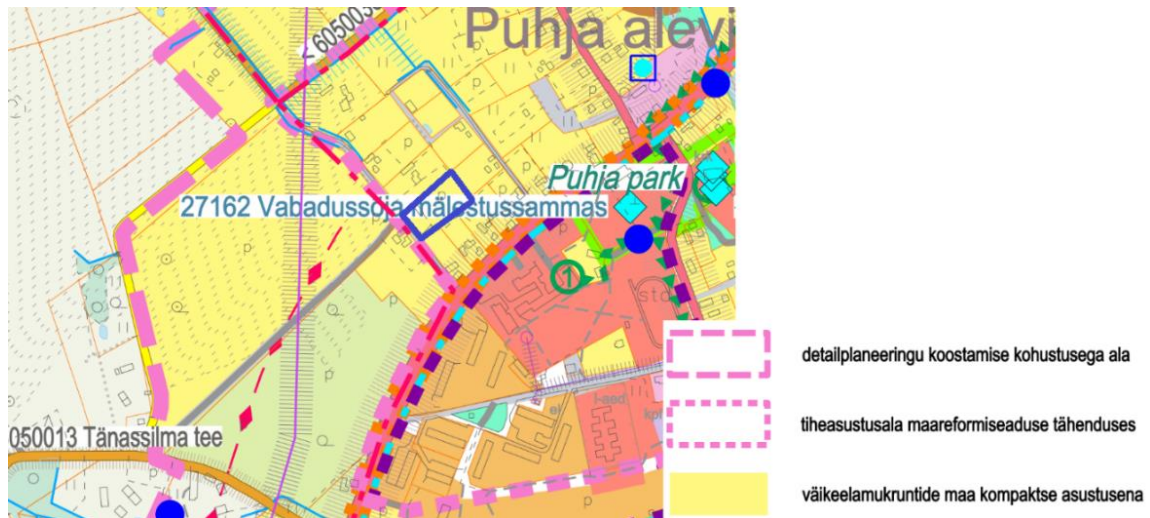
Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 on kehtestatud *Tartumaa maakonnaplaneering 2030+*, kuid kuna maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel ja Elva vallas on uue üldplaneeringu koostamine lõpusirgel (eeldatav kehtestamise aeg mai 2024), lähtutakse strateegiliste planeerimisdokumentide vastavuse hindamisel valla uuest üldplaneeringust ja selle kehtestamiseni ka kehtivast *Puhja valla üldplaneeringust*.

**Puhja valla üldplaneeringu** kohaselt (vt skeem 1) asub planeeringuala väikeelamukruntide maal kompaktse asustusena.

*Puhja valla üldplaneering* näeb ette, et detailplaneeringu koostamisel olemasoleva kompaktse hoonestusega alale tuleb järgida väljakujunenud tänavaruumi, hoonete paigutust krundil, ehitusjoont ja piirete kujundust. Väikeelamukruntide maadele moodustatavate kruntide miinimumsuurus on 2 000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale *Puhja valla üldplaneeringule* – moodustatud kruntide suurused on üle 2 000 m<sup>2</sup>, hoonete paigutus on piirkonda

sobiv (ebakorrapärane), järgides välja kujunenud asetust piirneva tee suhtes (kas risti või paralleelselt). Planeeritud piirete lahendus on piirkonnale omane (haljaspiirded, vork- ja/või puitaed).



**Skeem 1.** Väljavõte Puhja valla üldplaneeringu kaardist. Planeeringuala on markeeritud sinise joonega.

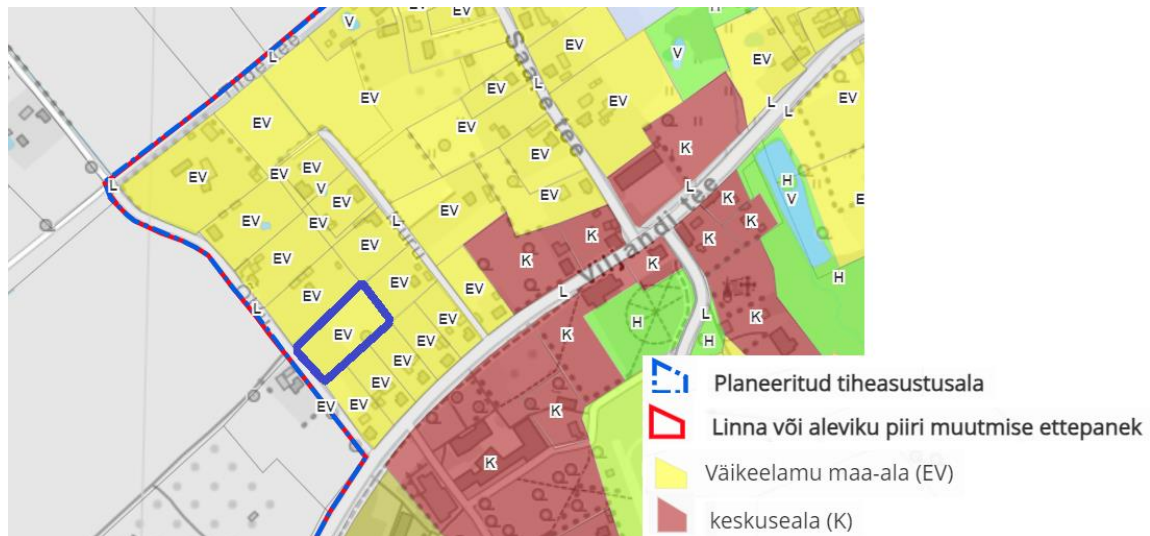
Koostamisel olev **Elva valla üldplaneering** (vt skeem 2) näeb planeeringualal ette väikeelamu maa-ala juhtotstarbe. Väikeelamumaa on koostamisel oleva üldplaneeringu mõistes üksikelamu, kaksikelamu, erandjuhtumil linnaehitusliku sobivuse korral kaalutlusotsuse alusel otsustades ka ridaelamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Koostamisel olev üldplaneering sätestab, et:

- Suurim lubatud ehitisealune pind on lubatud 35%;
- Vähim hoonestatava maaüksuse suurus üksikelamuga hoonestamise korral on 1 200 m<sup>2</sup>;
- Üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 m (kui ümbritsev keskkond seda toetab);
- Piirete rajamisel tuleb võimalusel järgida piirkonnas väljakujunenud piirdetüüpe;
- Hoonealusest pinnast üle jääv sõidukite liiklus- ja parkimisala ei või olla suurem kui haljas- ja puhkeotstarbeline ala;
- Vähim lubatud kõrghaljastusprotsent on ette nähtud 15.

Üldiste kasutus- ja ehituspõhimõtetenäeb koostamisel olev üldplaneering ette, et hoonete arhitektuursetes lahendustes järgitakse ennekõike piirkonnale omaseid ehitusmahte ja hoonete vorme. Moodsad ja uudsed lahendused peavad väärtustama olemasolevat arhitektuuri. Hoonete paiknemisele tingimuste seadmisel tuleb lähtuda selgelt väljakujunenud ehitusjoonest – põhihoone peab olema tänava poolses küljes või väljakujunenud ehitusjoonel; samuti tuleb arvestada olemasolevate hoonete paiknemisest hoonestatava maaüksuse kontaktvööndis.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringu juhtotstarbega ja arvestab üldplaneeringus väikeelamu maa-alale sätestatud tingimustega.





**Skeem 2.** Väljavõtte vastuvõetud Elva valla üldplaneeringu kaardirakendusest. Planeeringuala on markeritud sinise joonega

## 2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olukorra ülevaatele ning kirjeldusele; vastavus liigilt üldisemale planeeringule, sh koostamisel olevale on esitatud peatükis 2.3. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused on kokkuvõtlikult järgmised:

- Viia ellu nii kehtivas kui koostamisel olevas üldplaneeringus ette nähtud areng, st anda alus väikeelamu maa-ala arendamiseks;
- Moodustada elamu maa-ala krundid kehtivas üldplaneeringus määratud miinimumkriteeriumit (2 000 m<sup>2</sup>) arvestades;
- Moodustada elamu maa-ala krundid selliselt, et mõlemal krundil oleks tagatud juurdepääs avaliku kasutusega tänava maalt (Õhtu tänavalt);
- Määrata elamuehituse arenduseks piirkonna hoonestuslaadi ja iseloomulikke näitajaid arvestav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused (hoonete arv ja kõrgus, paigutus krundil ja mastaap, välisviimistlus jmt);
- Määrata piirkonnale iseloomulikud ja koostamisel olevas üldplaneeringus nõutud heakorra ja haljastusnõuded.

### 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

#### 3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused

Planeeringulahenduse valiku tegemisel on lähtutud kehtivas Puhja valla üldplaneeringus ette nähtud minimaalse krundi suuruse nõudest, milleks on 2 000 m<sup>2</sup>, st krundid on moodustatud suurusega 2 146 m<sup>2</sup> (tänavapoolne krunt nr 1) ja 2 420 m<sup>2</sup> (krundi nr 1 taha jääv krunt nr 2). Kruntimisel on sh peetud oluliseks, et mõlemad krundid saaksid otseühenduse piirneva avaliku kasutusega Õhtu tänavalt (servituudi seadmise vältimiseks). Seetõttu on krundi nr 2 koosseisu moodustatud juurdepääsuteeks vajalik osa krundi nr 1 ja Õhtu tn 5 kinnistu vahelisel alal. Krundid ei ole moodustatud võrdsetes suurustes, st krundi nr 2 pindala on suurem, et mõlemal krundil tekkiv õueala (krundi hoonestatav osa) oleks sarnases suuruses.

Hoonete arv ja kõrgus ning arhitektuursed tingimused on määratud piirkonna enamlevinud hoonestus- ja ehituslaadi järgides - kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud, lubatud on üks põhi ja üks abihoone ühe krundi kohta, katusetüübina on lubatud viil- kelp- ja poolviilkatus, elamu on lubatud kahekorruseline (teine korrus katusealuse korrusena) ja abihoone ühekorruselisena, välisviimistluses on lubatud puitlaudis, kivi, tellis. Elamu ehitisealune pind on piiratud 180 m<sup>2</sup>-ga, mis on maksimaalne sobiv suurus piirkonnas välja kujunenud hoonete ehitisealust pinda arvestades ja võimaldades samas ka kaetud terrasside või varjualuste, mida loetakse ehitisealuse pinna hulka, kavandamist.

Haljastus- ja kujundusnõuded on sätestatud piirkonnale iseloomulikkuse säilitamist võimaldavana – piirdeaiad on ette nähtud maksimaalselt haljaspiiretena, aga lubatud (eelkõige kruntide ühistel piiridel) on ka võrkaed või puitaed. Hoonestusest ja parkimis- ning kõnniteede alast vabad pinnad peavad olema haljasalad ja sh ei tohi haljasala pind olla väiksem kui kõvakattega ala. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 15% krundi pindalast.

#### 3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse Õhtu tn 3 kinnistust kaks üksikelamu maa-ala krunti.

Kruntide moodustamine on näidatud põhijoonisel. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

#### 3.3 Kruntide hoonestusala

Planeeritud kruntide hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse ja võimaliku väikehoone ning rajatised.

Kruntide hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutusnõuetest, st hoonestusalad on antud omavahel ja naaberkinnistute piiridest 4 m kaugusel, tagades seeläbi hoonetevahelise 8 m tuleohutuskuja täitmise.

Planeeritud hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.4 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse mõlemal krundil ette üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku elamule ja abihoonele, sh on elamu suurim lubatud ehitisealune pind lubatud kuni 180 m<sup>2</sup>.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud ühe ehitusloakohustusega väikehoone (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 5 m) ja rajatiste (nt laste mängumaja, kasvuhoone, grillmaja, jäätmemaja vmt) ehitamine.

Ehitusõiguse hoonestus ja võimalik väikehoone ning rajatised tuleb projekteerida ja ehitada hoonestusala piirides.

### 3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukruntidele toimub piirnevalt avaliku kasutusega Õhtu tänavalt.

Parkimine kruntidel tuleb lahendada krundisisesele nähes ette vähemalt kolm kohta<sup>3</sup>.

Juurdepääsude, sh krundi nr 1 juurdepääsutee ja parkimisalade eeldatavad asukohad on graafiliselt näidatud joonisel nr 3. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

### 3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kruntidele nr 1 ja 2 planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ning piirkonda sobiv.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: põhihoonel kuni kaks maapealset korrust (teine korrus lubatud katusealuse korrusena) ja kuni üks keldrikorrus; abihoonel kuni üks korrus;
- Katusetüüp: põhi- ja abihoonel põhimahus viil-, kelp- või poolviilkatus; põhimahutu võib ilmetada muu katusetüübiga; väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Katusekalle: põhi- ja abihoone põhimahul 35-45 kraadi, väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Katusekatte materjalid: põhi- ja abihoonel plekk, kivi, asbestivaba eterniit; väikehoonel ja rajatistel vaba;
- Välisviimistlusmaterjalid: puitlaudis, tellis, kivi; keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid ja puhas (katmata) palk;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata. Hooned tuleb paigutada hoonestusalale Õhtu tänav suhtes risti või paralleelselt; põhihoone peab asuma tänavapoolses küljes, abihoone peab jääma põhihoonest tahapoole;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimisel, sokli kõrgus lubatud 40-80 cm;
- Hoonekompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

---

<sup>3</sup> Linnatänavate standard EVS 843:2016, elamute parkimisnormatiiv „uus“ ja „väike-elamute alal“

Projekteerimisel näha soovitatavalt ette päikeseenergia kasutamise võimalused. Paneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katuste või fassaadide tasapinnas. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad)).

### 3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal asuvate puude (viljapuud, tänavaäärne kuusehekk) osas ei määrata nende säilitamise või likvideerimise kohustust üksiku puu täpsusega, st joonisel nr 3 ei ole kajastatud likvideeritavaid puid/hekki (üksik)elemendina. Arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ette jäävate puude likvideerimine. Võimalusel on soovitatav (vilja)puud säilitada, kuna olemasolev kõrghaljastus omab võrreldes istutatava haljastusega kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele), viljapuud pakuvad kevadel õiteilu ja sügisel võimalust saada vilju oma koduaiast. Kuna tänavaäärne kuusehekk jääb krundi nr 1 hoonestuse suhtes lääne poole (varjutab õhtupäikest), kuid samas pakub (visuaalset) eraldatust teelt, on tulevase krundiomaniku otsustada, kas ta säilitab heki olemasoleval kujul, piirab selle kõrgust, likvideerib täielikult või osaliselt.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks/immutamiseks. Haljastatava ala pind ei tohi olla väiksem sõidukite liiklus- ja parkimisalast.

Vähemalt 15% krundi pindalast tuleb ette näha kõrghaljastatavana (arvutada täiskasvanud puu eeldatava võra projektsiooni kaudu).

Haljastuse ja teede projekteerimisel tuleb jälgida, et planeeritavad ning olemasolevad tehnovõrgud ei jääks puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad.

Krundid on lubatud piirata piirdeaia või haljaspiirdega. Soovitatav on tänavapoolisel alal säilitada haljaspiire (olemasolev kuusehekk), kuid selle asemel võib kavandada ka uue haljaspiirde või hoone arhitektuuriga kooskõlas oleva puitaia. Kruntide omavahelistel piiridel on lubatud ka võrkaia kasutamine. Piirdeaia rajamise soovil peab selle läbipaistvus olema vähemalt 25% ja lubatud kõrgus maapinnast kuni 1,2 m, kuid eelistada tuleb haljaspiirdeid, millele kõrguse ja läbipaistvuse nõue ei kehti. Naabermaaüksustega ühisele piirile kavandatava piirde lahendus tuleb kooskõlastada vastava piirinaabriga. Piirete kavandamisel arvestada, et elektrikilp peab jääma ööpäevaringselt vabalt teenindatav.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Vältimaks sademevee kogunemist naaberkinnistutele, ei ole maapinna kõrgust lubatud muuta. Vajadusel võib tõsta hoonete alust maapinda kuni 0,5 m. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ja teede/parkla asukohtadest. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks vabalt naaberkinnistutele ja krundile ning tänava alale.

## 3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Õhtu tn 3 kinnistul on olemasolevalt olemas elektriühendus, liitumiseks sidega on välja ehitatud ka sidekaabel (vaskkaabel). Olemasoleva kinnistu jagamisel kaheks on vajalik anda elektri ja sidega liitumise võimalused ka uuele tekkivale krundile. Mõlemale krundile on vajalik anda küttelahendus ning vee ja kanalisatsioonilahendus ning sademevee käitlemise võimalused/tingimused.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk tehnilised tingimused nr TT-24-00121 (välja antud 07.03.2024, kehtivad kuni 2 (kaks) aastat alates tehniliste tingimuste väljastamise kuupäevast).

#### **Veevarustus**

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on ette nähtud alates projekteeritud (Altren Projekt OÜ, töö nr 24011) AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi torustikust Õhtu tänaval kuni planeeritud kruntideni veetorustikud. Mõlemale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja krundi piiri ristumiskoht. Krundi ühendustorustikule krundi piirist ca 0,3-1,0 m väljapoole tuleb projekteerida maakraan.

Olemasolev salvkaev, mis jääb krundile nr 2, tuleb likvideerida kehtivaid nõudeid arvestades<sup>4</sup>.

#### **Reoveekanaliseerimine**

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanaliseerimistorustik alates planeeritud kruntidest kuni AS Emajõe Veevõrk projekteeritud (Altren Projekt OÜ, töö nr 24011) ühisveevõrgi torustikuni Õhtu tänaval. Mõlemale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja krundi piiri ristumiskoht.

#### **Sademeveekanaliseerimine**

Olemasoleva sademeveesüsteemi lahendusena töötab Õhtu tn 1, Viljandi tee 23 ja 25 ning Õhtu tn 5 kinnistutega ühisel piiril olev madal kraav. Vajadusel võib kraavi süvendada ja/või rajada täiendavaid kraave (vajadusel koostöös vastava naabermaahalduse omanikuga). Üldise põhimõtteks on sademevesi ette nähtud immutada pinnases ja/või kasutada muid looduslähedaseid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas maastikukujundamise kaudu. Sademevett on soovitatav ka kokku koguda ja taaskasutada. Vajadusel võib rajada drenaaži. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud!

Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevõrgi ja -kanaliseerimisega lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevõrgi ja -kanaliseerimisega liitumise ning kasutamise

---

<sup>4</sup> Planeeringu koostamise ajal keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43

eeskirjadest ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise meetoodikast.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

Maaüksuse siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevõrk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt:

[https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV\\_tehnilised\\_tingimused\\_2021.pdf](https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf).

### 3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 467470 (välja antud 02.02.2024, kehtivad kuni 02.02.2026).

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Puhja asula:(Puhja) baasil.

Olemasolevalt on senise Õhtu tn 3 kinnistu ühekohaline liitumuskilp LK191365 paigaldatud Puhja asula:(Puhja) alajaama fiider F3 toitele. Planeeritud krundi nr 2 elektritoite tagamiseks on ette nähtud asendada olemasolev ühekohaline liitumuskilp kahekohalisega samas asukohas. Liitumuskilp jääb krundi nr 2 sissesõidu tee äärde. Tagada tuleb ööpäevaringne kilbi teenindamine (arvestada nt piirdeadade rajamisel, vt ka ptk 3.7).

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga. Elektri kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### Välisvalgustus

Elamukomplekside välisvalgustus (hoonete ümbruse valgustus) lahendatakse omaniku enda soovide kohaselt. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja naabermaaüksuste elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

### 3.8.3. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütteleahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne

lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoe ka nt elektrikatkestuste ajal.

Maaküttelahenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maakütte kavandamisel (selle kavandamise võimalusel) arvestada, et horisontaalse kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.

### 3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38671937 (välja antud 16.02.2024, kehtivad kuni 15.02.2025).

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia Eesti AS sidevõrgu lõpp-punktist (kinnistul asuv vaskkaabe) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Planeeritud kruntide sidevarustuse saamiseks tuleb olemasolevale vaskkaablile paigaldada pinnasesse jätk. Alates jätkust tuleb paigaldada VMOHBU 3x2x0,5 kaabel mõlemasse elamusse. Kaablid otsastada. Hoonete sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

Nõuded topo-geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 *Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded*;
- Telia Eesti AS dokument *Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine*, v4;
- Telia Eesti AS dokument *Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis*.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega.

Sideühendus on võimalik lahendada ka mobiilsidega.

## 3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I kasutusviisi alla (elamud).

Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel.



Olemasolevalt planeeringuala lähipiirkonnas (määruses nr 10 nõutud kaugusel) veevõtukohad puuduvad. Hüdrandid vooluhulgaga 10 l/s on ette nähtud Altren Projekt OÜ tööga nr 24011 projekteeritavast ühisveevärgi torustikust. Projekteeritud hüdrandid jäävad planeeringualast ca 60 m -115 m kaugusele (vt joonis nr 1). Projekteeritud hüdrantide rajamisega (eeldatavalt 2024 aasta jooksul) on võimalik tagada nõuetekohane väline tuletõrjevesi.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud kruntide hoonestusalad omvahel ja kaugus naabermaaüksuste hoonetest jääb nõutud kaugusele.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevatelt avaliku kasutusega Õhtu tänavalt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

### 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoone ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videoalvet.

Eramaa selge eristamine on võimalik piirdeaia või halaspiirde rajamisega, mis on lubatud.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### 3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja kruntide igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.



### 3.11.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt keskmiselt kaitstud alal, st reostusohtlikkuse tase on keskmine. Planeeringulahenduse näeb ette liitumise ühisvee ja -kanalisatsiooniga, misõttu võib eeldada, et kavandatav tegevus ei ohusta põhja- ega pinnavee seisundit.

### 3.11.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Elva valla jäätmehoolduseeskirjale*. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid on soovitatav paigutada varjualuse alla või jäätmajja.

### 3.11.3 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>.

Elamute projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.6.

### 3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>5</sup> kohaselt jääb planeeringuala täiendava uuringuvajadusega piirkonda. Viimane mõõtmine toimus 2003 aastal ja selle tulemusel oli radoonirisk keskmine (Rn-risk 30-50 kBq/m³).

Elamu siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring. Kohalikul omavalitsusel on täpsema informatsiooni alusel õigus projekteerimise käigus nõuda radooniuuringi läbiviimist. Vajadusel tuleb kavandada ehituslikud meetmed vastavalt EVS-s 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

### 3.11.5 Insolatsioon

Juhendi<sup>6</sup> kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Planeeritud üksikelamute asukohad vastaval krundil ja naaberhoonete kaugus võimaldab tagada normatiivse insolatsiooni päevas. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

---

<sup>5</sup><https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

<sup>6</sup> [https://ekel.ee/images/Insolatsiooni\\_kestvuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)

### 3.11.6 Mürä ja vibratsioon

Planeeringuala asub tiheasustusega alal madala liikluskoormusega Õhtu tänava ääres. Sõidukiirus planeeringualaga piirnevas lõigus on 50 km/h.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad), kus liiklusrüra piirväärtus päeval on 60 dB ja 55 dB öösel; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Müra taseme hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrmuse nr 42 „*Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid*“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „*Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“.

Lähtudes olemasolevast liikluskoormusest ei ole eeldada, et planeeritud kruntidel ületataks kehtivaid müranorme, sh ei tõuse kahe perekonna lisandumisel (sisuliselt ühe perekonna, kuna varasemalt on tegemist olnud ühe üksikelukompleksiga) piirkonda liikluskoormus tuntavalt ka olemasolevatele lähipiirkonna elanikele. Liiklusrüra piiramise meetmed maaüksusel välisõhus ei ole vajalikud.

Piirkonna liikluskoormuste juures ei kujune planeeringualal ja lähipiirkonnas probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon, kuna sõiduteed on kõva katte all ja rahuldavas korras (ka ühisvee ja -kanalisatsioonitorustike rajamise järel tuleb katend taastada). Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrmusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamisiirid*“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrmusega nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on hoonestusaladel võimalik tagada (piirnevad sõiduteed on rahuldavas korras), mistõttu piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määrmuse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitusrüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määrmuse nr 71 sätestatud asjakohase müra kategooria tööstusrüra normtasest. Impulsrüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusrüra normtasest. Impulsrüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaajüksustel asuvad valdavalt elamud, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmiseid töövõtteid:

- Mõra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta õhtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.12 Servituudi seadmise vajadus

Tehnovõrkude (ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised, elektri- ja sideehitised) tarbeks tuleb vajadusel ette näha võrguvaldajate kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Eeldatav servituudi seadmise vajadus on krundil nr 2 krundi nr 1 kasuks sideühenduse loomiseks. Põhimõtteline servituudiala on näidatud joonisel nr 3.

### 3.13 Planeeringu elluviimine

#### 3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldunud kultuuriline mõju.

Planeeringulahenduse elluviimisel kahe üksikelamu kompleksi rajamisega võib eeldada, et Õhtu, kui juurdepääsu tagava tänava liikluskoormus vähesel määral kasvab. Samas, kuna planeeringuala asub tiheasustusalal ja on ka varem olnud hoonestatud ning peamised esmatasandi teenused on igapäevaseks kasutamiseks väga hästi kättesaadavad nii jalgsi kui ka jalgrattaga, on lisanduva autoliikluse olulisus praktiliselt tunnetamatu.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute atraktiivsete elukohtade loomisele. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid ja vähendab valglinnastumise survet.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub linnalises keskkonnas, kus puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll vähesel määral ruumilist keskkonda, kuid olles sellest väike osa, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna elamu rajamisega koos tuleb maa-alast minimaalselt 15% kõrghaljastada, muutub piirkond atraktiivsemaks ja ka haljastuse poole pealt mitmekesisemaks (võrreldes olemasoleva olukorraga).

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku

ja tulevaste krundiomanike finantsiliste võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna valda lisandub uusi elanikke ja seega ka erinevate teenuste tarbijaid, mis elavdab majanduskeskkonda ja aitab Puhja alevikul püsida elujõulisena.

### 3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojektide koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus:

1. Kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud (maakorralduslikud toimingud).
2. Oma kulul välja ehitada mahasõit valla omandis olevalt Õhtu tänavalt ja detailplaneeringukohase juurdepääsutee krundil nr 2;
3. Ühisvee ja -kanalisatsioonilahenduse liitumislepinguga kokku leptavas sisus. AS Emajõe Veevõrk rajab ühe vee ja ühe kanalisatsiooni liitumispunkti tänasele Õhtu tn 3 kinnistule ise, teise punkti saamine on tasuline, st ehitamise kulud tuleb katta huvitatud isikul.
4. Elektri- ja sidevarustuse liitumislepinguga kokku leptavas sisus, vajadusel ka selles osas, mis jääb planeeringualast väljapoole, kuid mis teenindab planeeringuala-.
5. Pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi, vajadusel ka selles osas, mis jääb planeeringualast väljapoole, kuid mis teenindab planeeringuala.
6. Hüvitama detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimise, ehitamise ja ehitusjärelvalvega seotud kulud ning vajadusel notariaalsete tehingutega kaasnevad kulud ja riigilõivud.
7. Sõlmima vajalikud servituudi seadmise lepingud (sh seadma vastavad märked kinnistusraamatusse).
8. Enne detailplaneeringu alal paikneva huvitatud isiku omandis oleva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamist täitma vallavalitsusega sõlmitud lepinguga nr 13-16/81 võetud kohustused ise või andma need üle kinnistu või hoonestusõiguse omandaja(te)le või täitma need kohustused pärast võõrandamist ise, fikseerides selle vastavalt eeltoodule võõrandamislepingu(te)s. Lepingust nr 13-16/81 tulenevate kohustuste täitmisel ja kohustuste üleandmisel peab olema tagatud järjepidevus.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonete või rajatiste ehitusloa taotlemist.
2. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnoorkude ja rajatiste projekteerimine.
3. Servituutide seadmine (vajadusel). Servituutide kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehituslubade väljastamist.

4. Hoonete teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine.
5. Ehituslubade väljastamine hoonestusele. Kruntide hoonestamine on lubatud etapiviisiliselt.
6. Kasutuslubade väljastamine hoonestusele. Mistahes hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on tehnilisele taristusele väljastatud kasutusload.



## KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse/ arvamuse asukoht	Märkused





## JOONISED

---

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Möjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis   | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega                              | M 1 : 500   |