

Planeeringu algataja / korraldaja: Elva Vallavalitsus

Huvitatud isik: eraisik

Koostaja:

Merlin Kark, maastikuarhitekt, diplom MD 002914

Evox OÜ

Töö nr: DP-EX090125

Rämsi külas Keskuse tee 2a kinnistu detailplaneering

Stadium: detailplaneering

06.06.2025

TÖÖ KOOSTAJAD :

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta	5
3. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5. Planeerimisettepanek	6
5.1 Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	8
6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	8
6.1 Detailplaneeringu lahendus	8
6.2 Ehitusõigus	9
6.3 Likvideeritavad objektid.....	9
6.4 Ehitistevahelised kujud	9
6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele	10
6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine	11
7. Tehnovõrgud	11
7.1 Veevarustus	11
7.2 Reoveekanaliseerimine	12
7.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
7.4 Soojavarustus.....	13
7.5 Elektrivarustus	13
7.6 Telekommunikatsioonivõrk	13
7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	13
8. Keskkonnakaitse abinõud	15
9. Servituudid, kitsendused.....	16
10. Kuritegevuse riskide vähendamine	16
11. Planeeringu rakendumine	17
12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	18

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Elva Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Keskuse tee 2a maaüksusele on algatatud Elva Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/684 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on 100% elamumaa sihtotstarbega Keskuse tee 2a maaüksuse ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Rämsi külas Keskuse tee 2a (17101:001:0565) maaüksus, pindalaga 904 m². Keskuse tee 2a kinnistu on 100% elamumaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud munitsipaalomandis olevalt Rämsi teelt (17101:001:1506) läbi riigi omandis oleva KülaRotka kinnistu (60501:001:0415). Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline võimalik tehnovarustuse, haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Joonistel kujutatud tehnorajatiste, üksikpuude ning liiklusrajatiste ja liikluskorraldusvahendite täpse asukoha järgimine ei ole kohustuslik.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Elva Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise korraldus nr 2-3/684 ning korralduse lisa;
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024.a otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.14/29);
- Elva valla arengukava;
- Elva valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015.a);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Keskuse tee 2a kinnistu 100 % elumumaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 904 m², mis on täies 904 m² osas muu maa. Ehitusregistri andmetel ei asu kinnistul hooneid. Planeeringuala asub Rämsi küla keskosas, tiheasustusega alal. Kinnistul on olemasolev elektriliitumine. Juurdepääs planeeringualale on lõunapoolsest küljest, munitsipaalomandis olevalt Rämsi teelt (17101:001:1506) läbi riigi omandis oleva Küla-Rotka kinnistu (60501:001:0415). Keskuse tee 2a maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 42,00-46,00. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub palju kõrghaljastust ja müratase on madal.



Joonis 1. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

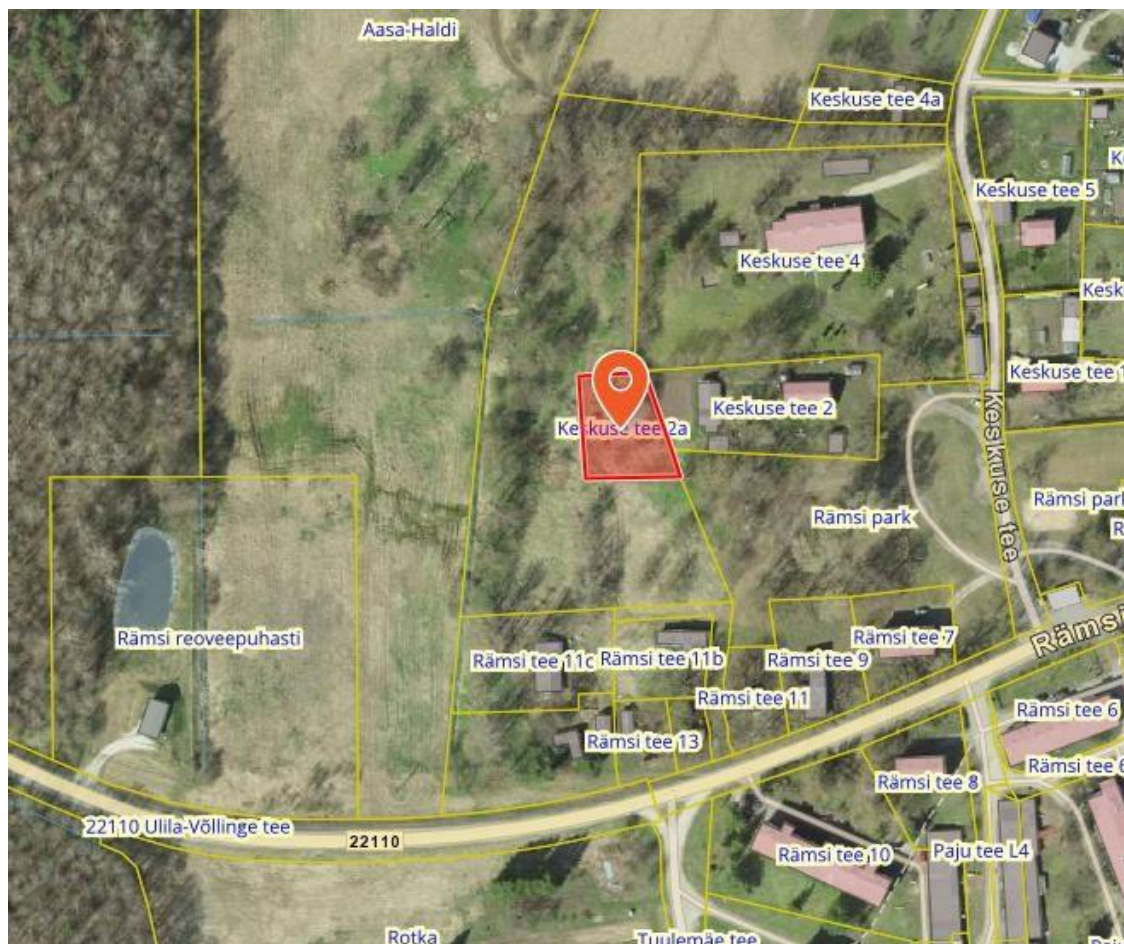
Planeeritav ala piirneb

- Põhjast, lõunast ja läänest Küla-Rotka kinnistuga (60501:001:0415) 100% maatulundusmaa (pindala 8872 m² s.h. looduslik rohumaa 5045 m², metsamaa 2558 m², haritav maa 1044 m² ja muu maa 225 m². Kinnistu on hoonestamata.
- Põhjast Keskuse tee 4 kinnistuga (60502:001:0187) 100% ühiskondlike ehitiste maa (pindala 7574 m², s.h. õuema 7574 m²). Kinnistul asub Uula huvikeskus ning kaks kuuri.

- Idast Keskuse tee 2 kinnistuga (60502:001:0117) 100% elamumaa (pindala 2195 m², s.h. õuemaa 2195 m²). Kinnistul asub elamu, laut, kaks küüni ning kuur.
- Idast Rämsi park kinnistuga (17101:001:1486) 100% üldkasutatav maa (pindala 5860 m², s.h. muu maa 3147 m², metsamaa 2233 m², looduslik rohumaa 274 m², õuemaa 2195 m²).

5.2 Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Räämsi külas, küla keskosas, tiheasustusalal. Planeeringuala on hoonestamata ning kinnistu kirdeosas kaetud üksikute puudega. Planeeringuala ümbritsevad riigi- või munitsipaalomandis olevad maatulundusmaad või ühiskondlike ehitiste maad. Läheduses on ka elumumaad olemasolevate üksikelamute ning abihoonetega. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Räämsi“ asub 22110 Ulila-Võllinge teel, ca 100m kaugusel planeeringualast.



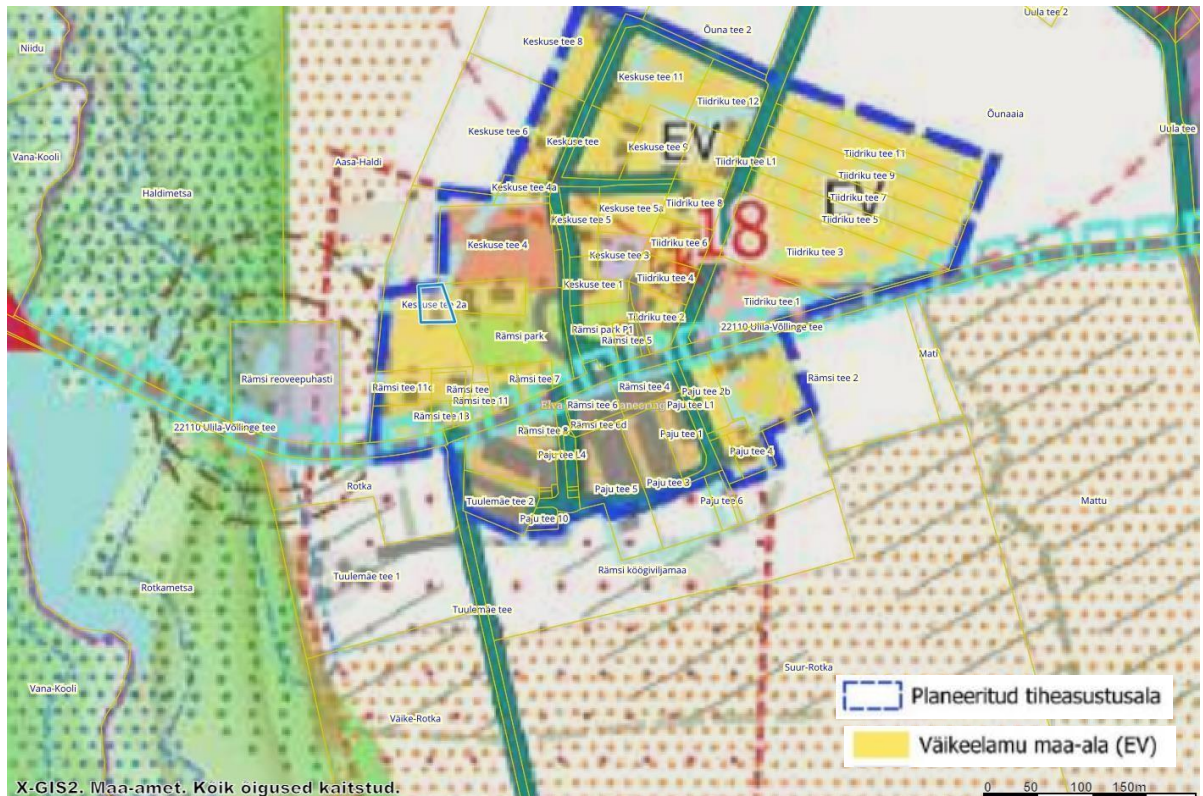
Joonis 2. Väljavõte Maa-Ameti fotolao lehelt. Planeeringuala märgitud punase joonega. (allikas: Maa-amet fotoladu)

5.3 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Elva vallavolikogu 06.05.2024.a otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneeringu kohaselt asub Keskuse tee 2a kinnistu Rämsi küla tiheasustusalal ning maakasutuse juhtostarve on väikeelamu maa-ala. Maaüksuse vähim lubatud suurus olemasolevale maaüksusele üksikelamu ehitamise korral on 900m².

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Elva valla üldplaneeringuga.

Maa-ala läheduses on palju elamualasid Planeeringu realiseerumine sobituks tiheasustusalale.



Joonis 3. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud sinise joonega. (allikas: Maa-amet)

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ järgi on Rämsi küla tiheasum ning asustuse arendamiseks eelistatav ala. Piirkonna märksõnadeks on hoonestuse kompaktsus, sidus tänavavõrk ning ühised tehnovõrgud. Seega on Keskuse tee 2a planeeringu lahendus maakonnaplaneeringuga kooskõlas ning piirkonda sobituv.

6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1 Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringu lahendusega Keskuse tee 2a maaüksuse piire ei muudeta.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Krundi nimi	Krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve
Planeeringu eelne		
Keskuse tee 2a	904	100% elamumaa
Planeeringu järgne		
Keskuse tee 2a	904	100% elamumaa

6.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi nimi; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete lubatud arv krundil; 7) katusekalle kraadides 8) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 9) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala m ²	Planeeringu järgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Suurim lubatud kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoonel	Katuse -kalle kraadides	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Korruselisus elamu/abihoone
Keskuse tee 2a	904	Üksikelamu-maa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,5 m/5,0m	1/1	5-45	300	2/1

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Keskuse tee 2a maaüksusel ette üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Keskuse tee 2a maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul puuduvad.

6.4 Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et

takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TP-3.

6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, SBS kate vm alaga ühtivad materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei näidata.
- Katusekalle 5°-45°.
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonel 5,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3.
- Hoone ±0.00 sidumine 0,1-0,5 maapinnast

Piirded

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad (keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m, arhitektuurselt sobivana projekteeritavate hoonetega.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud munitsipaalomandis olevalt Rämsi teelt (17101:001:1506) läbi riigi omandis oleva Küla-Rotka kinnistu (60501:001:0415). Servituudi ala asukoht on näidatud 03.01.2024 sõlmitud reaalservituudi seadmise lepingus, millega seatakse Keskuse tee 2a kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsutee servituut läbi riigi omandis oleva Küla-Rotka kinnistu.

Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Parkimisala peab olema lahendatud selliselt, et tänavamaal

parkimine ning tagurdamine oleks välistatud. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

6.7 Haljastus, piirde ning vertikaalplaneerimine

Haljastatud ala pind peab olema suurem, kui hoonete ehitisealune ja kõvakattega ala pind kokku. Vähemalt 10% krundi pindalast kõrghaljastatakse.

Maaüksus on lubatud piirdega piirata, maksimaalselt 1,5 meetri kõrgusena. Piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Piiretena võib kasutada nii võrk-, puit- või metallaeda. Soovitav on hõredad piirdeaiad kombineerida haljastusega.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisise vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest, kuid olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alale ulatub elektrimaakaabelliin ning on olemas elektri liitumiskilp. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

7.1 Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas on olemasolev Emajõe Veevärgi ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus kavandatakse liitumisega ühisveevärgiga Emajõe Veevärgi liitumistingimuste nr 669 alusel. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l.

Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in).

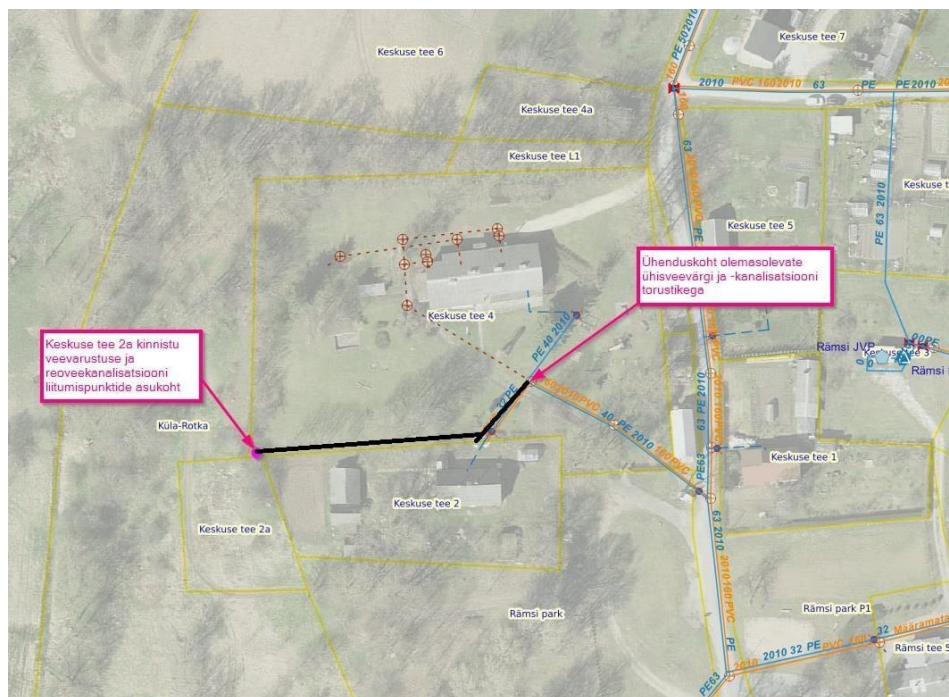
7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, kus põhjavesi on looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringuala asub ühiskanaliseerimisega hõlmatavas alas. Planeeritud on liitumine ühiskanaliseerimisega. AS Emajõe Veevõrk on andnud liitumistingimused nr 669.

Olemasolev ühenduskoht AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi ja -kanaliseerimistorudega on Keskuse tee 4 kinnistul.

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise (survekanaliseerimise) liitumispunktide rajamiseks tuleb projekteerida ja ehitada torustikud alates olemasolevatest ühisveevõrgi ja kanaliseerimistorustikest kuni liitumispunktini. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiriristumiskoht.

Kõigi torustike rajamise eelduseks on, et saadakse kõik vajalikud nõusolekud kinnistu omanikelt, kelle kinnistut planeeritav torustik läbib. Samuti on vajalik saada antud kinnistu omanike nõusolekud notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmiseks AS Emajõe Veevõrk kasuks.



Joonis 4. Emajõe Veevõrgi liitumispunktide asukoha skeem vastavalt liitumistingimustele nr 669.

7.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademeveett ei tohi juhtida tänava alusele maaüksusele ega naabermaaüksustele. Sademevee pinnasesse imbumine võimaldatakse krundi piires. Looduslikult langevad sademeveed kogutakse hoonelt vihmaveesüsteemiga ja suunatakse maapinda.

7.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavaid kütteallikaid nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks soojuspumpad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugemale, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue liitumise baasil. Kinnistul on olemasolev elektrimaakaabelliin ning liitumiskilp.

Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikesepaneele.

7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata side õhu- ega maakaabelliinide rajamist. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu.

7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 5,0 m. Krundil lubatud täisehitus 300 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonetel kuni 1 korrus.

Tulekustutusvesi

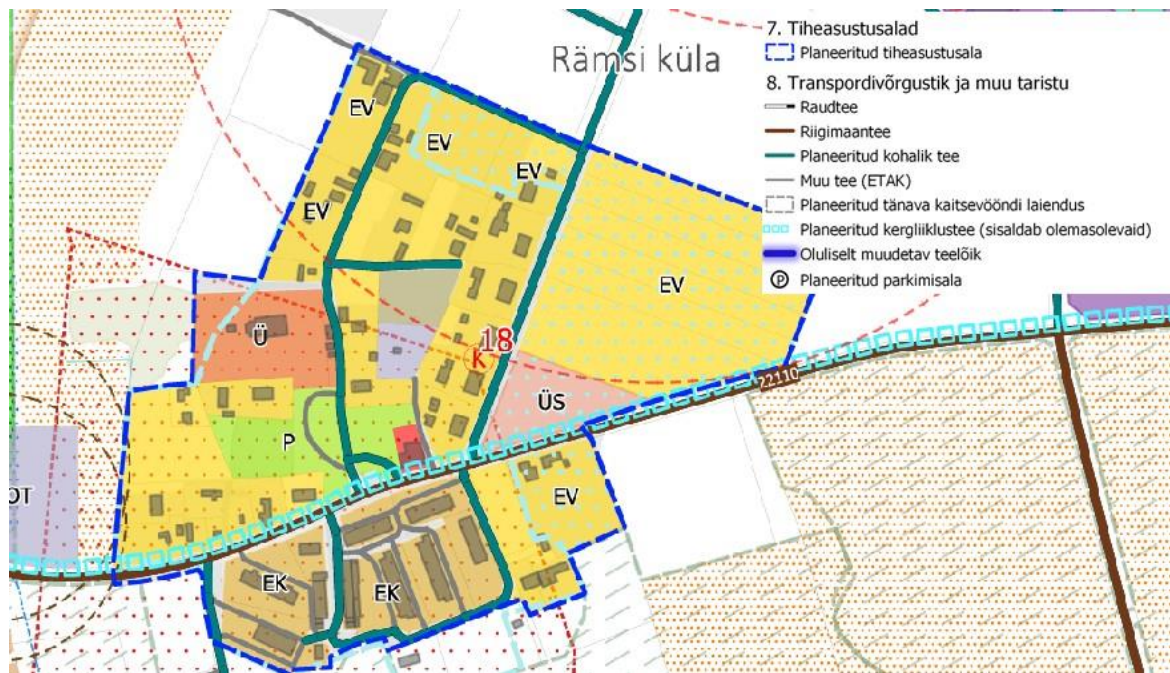
Planeeringuala paikneb tiheasustusalal, kus on olemasolev ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrk. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 800m kaugusel, veevõtukoht ID 6383. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 5. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Sinisega märgitud veevõtukoht (tuletõrjevee mahuti) ning sinise joonega Keskuse tee 2a kinnistu. (Allikas: Maa-Amet)

Väljavõte Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioon arendamise kava 2019-2030: Rämsi asulas on tuletõrje veevõtuks eelkõige võimalik kasutada avalike veekogusid

Kinnistu asub tiheasustusalal ja tuletõrjeveevarustuse lahendamine ühepere elamu kinnistu baasil ei ole otstarbekas.



Joonis 6. Elva valla üldplaneering kehtestati Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121. DP ala asub tiheasustusalal kus on olemas ÜVK võrgud.

8. Keskkonnakaitse abinõud

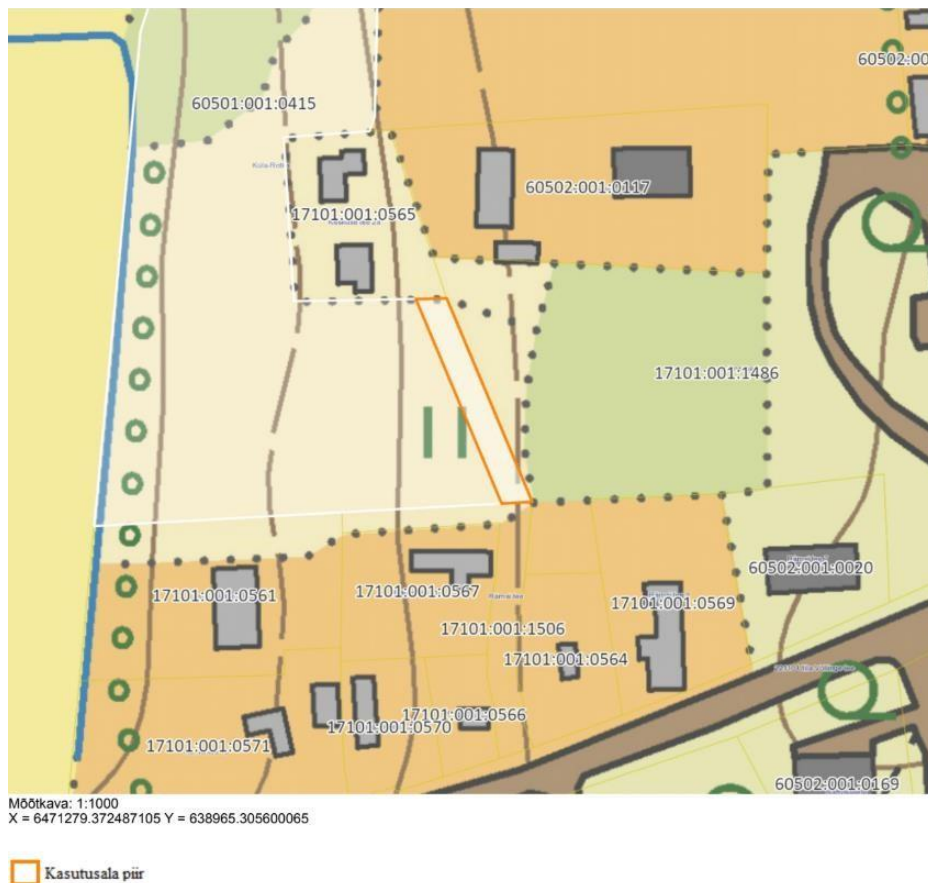
Planeeringualal pole keskkonnoahtlikke objekte, see ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala ühegi kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Elva valla jäätmekavale 2021-2026 ning Elva valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistute sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud

jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

9. Servituudid, kitsendused

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek realservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (*Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)*) elektri maakaabelliinile ning ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikule. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

Juurdepäas planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Rämsi teelt (17101:001:1506) läbi riigi omandis oleva Küla-Rotka kinnistu (60501:001:0415). Küla-Rotka kinnistule on seatud 03.01.2024.a tähtajatu realservituut (juurdepääsuservituut).



Joonis 7. Notariaalne juurdepääsuservituut. Servituudiala märgitud oranži piirjoonega.

10. Kuritegevuse riskide vähendamine

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

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

11. Planeeringu rakendumine

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Elva vald ei võta kohustusi detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega, detailplaneeringuga kavandatu väljaehitamine on tagatud vastavalt 26.12.2040 sõlmitud lepingule nr 13-16/76. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustus on Huvitatud isikul või krundi igakordsel omanikul.

Lepingu kohaselt Huvitatud isik (või kinnistu igakordne omanik) kohustub ehitama oma kulul välja Detailplaneeringukohased toimivad ja otstarbekohaselt kasutatavad järgmised avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatised ja tee:

- vastavalt piirkonna vee-ettevõtjaga sõlmitavale liitumislepingule ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised ka selles osas, mis jäävad Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindavad Detailplaneeringuala (sh torustik, liitumispunkt, vajadusel pumpla);

. pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;

- elektri- ja sidevarustuse ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;

- Detailplaneeringualast väljapoole jääva, kuid Detailplaneeringuala teenindava kruusakattega sõidutee Elva valla omandis oleval Rämsi tee (katastritunnus 17101:001:1506) transpordimaa sihtotstarbega kinnistul (ca 50 m ulatuses) koos mahasõiduga avalikult kasutatavalt 22110 Ulila-Võllinge riigiteelt vastavalt Transpordiameti tingimustele;

Huvitatud isik kohustub mitte taotlema Detailplaneeringuga kavandatud elamu ehitusluba seni, kuni on rajatud kehtivale Detailplaneeringule vastav Tehniline infrastruktuur ning rajatistele on väljastatud kasutusload või vastavad dokumendid,

mis tõendavad rajatise vastuvõtmist;

Kavandatud tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolle ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendavatele tingimustele. Vajadusel väljastab kohalik omavalitsus täiendavad arhitektuurehituslikud lisatingimused, mis võivad täpsustada katusekaldeid, katusetüüpe või kasutatavaid materjale.

Ehitamine

Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise tehnovõrkude ning juurdepääsuteede ehitamine toimub kinnistu omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h maakasutus ja kitsendused) M 1:500
4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis