

INSENERIBÜROO URMAS NUGIN

Registreerimisnumber 10696600

MTR: EK, EO, EP 10696600-0001

EEG000179

MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

Töö nr: 22132

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tellija: Kohalik Kinnisvara OÜ

Objekti asukoht: Elva linn, Elva vald, Tartu maakond

ELVA LINNAS PIKK TN 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

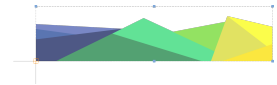
1. KÖIDE – TEKSTIOSA JA JOONISED

Juhataja: Lauri Lokko

Planeerija: Janne Vaine
Maastikuarhitektuuri magister, (MB 001461)

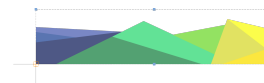
Planeeringu korraldaja: Elva Vallavalitsus

TARTU 2025



SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDANDMED	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise vajadus	4
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS	5
2.1. Planeeringuala paiknemine	5
2.2. Maakasutus ja planeeringuala kirjeldus	5
2.3. Haljastus, reljeef ja piirded	5
2.4. Teed ja liikluskorraldus	6
2.5. Tehnovõrgud	6
2.6. Kitsendused	6
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS, LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID JA ANALÜÜS	6
4. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	12
4.1. Vastavus Elva valla üldplaneeringule	12
4.2. Vaated	12
4.3. Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele ning planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	16
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	17
5.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine	17
5.2. Krundi ehitusõigus	17
5.3. Hoonestusala piiritlemine	18
5.4. Arhitektuurinõuded	18
6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	19
6.1. Planeeritud haljastus ja heakord	19
6.2. Piirded	21
7. LIIKLUSKORRALDUS	21
7.1. Juurdepääs ja kõnniteed	21
7.2. Parkimine	22
8. EHITESTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD	22
9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	23
9.1. Veevarustus	23
9.2. Tuletõrje veevarustus	23
9.3. Reoveekanaliseerimine	24
9.4. Sademevesi	24
9.5. Elektrivarustus	25



9.6.	Välisvalgustus	25
9.7.	Sidevarustus	25
9.8.	Soojavarustus	26
10.	SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	27
11.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	27
12.	KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	28
12.1.	Radoonisisaldus piirkonnas.....	28
12.2.	Majanduslikud mõjud	29
12.3.	Kultuurilised mõjud	29
12.4.	Sotsiaalsed mõjud	29
12.5.	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	29
13.	PLANEERINGU RAKENDAMISE TINGIMUSED	30
	KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	31

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:50 000

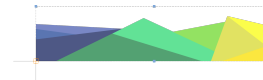
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed M 1:5000 / M 1:2000

Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

LISAD – esitatud eraldi kaustas (2. köide)



SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

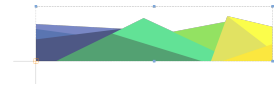
- Kohalik Kinnisvara OÜ ja Vintselle OÜ esindajate poolt 24.11.2020. a esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus
- Elva Vallavalitsuse 11.10.2022. a korraldus nr 468 „Elva linnas Pikk 2 ja Pikk 4 kinnistute detailplaneeringu koostamise lõpetamine ja Pikk 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine“
- Elva Vallavalitsuse 11.10.2022. a korralduse nr 468 lisa 2 „Detailplaneeringu lähteseisukohad Elva linnas Pikk tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“
- Elva Vallavalitsuse 07.04.2025. a korraldus nr 184 „Elva linnas Pikk 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade ajakohastamine“
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud „Elva valla üldplaneering“ (detailplaneeringu algatamisel kehtis Elva linna üldplaneering, 24.04.2017. a otsus nr 18)
- Arbomare OÜ 2021 töö „Pikk 2 osaline haljastuse hinnang“
- Mäger Poegadega OÜ poolt 18.11.2024. a koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr MP-631/24G
- planeerimisseadus
- ehitusseadustik
- Tartumaa maakonnaplaneering
- Elva valla arengukava
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

1.2. Detailplaneeringu koostamise vajadus

Planeeritav ala asub Elva valla üldplaneeringus määratud keskuse maa-alal, kus uute ehitusloakohustusega hoonete ehitamiseks on vaja koostada detailplaneering.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pikk 2 krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks, ehitusõiguse määramine ühe äri- ja elamuotstarbega hoone püstitamiseks ning juurdepääsu, parkimise, tehnovõrkudega varustamise põhimõtete andmine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.



2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala paiknemine

Detailplaneeringu ala hõlmab Pikk tn 2 kinnistut, mis paikneb Elva linna keskses.

2.2. Maakasutus ja planeeringuala kirjeldus

Planeeringuala kinnistu andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Pikk tn 2 kinnistu andmed

Kinnistu aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pikk tn 2	17007:001:0048	3050 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Planeeringuala on hoonestatud. Allolevas tabelis on toodud Pikk tn 2 kinnistul asuva hoone andmed vastavalt *Ehitisregistri* kandeale.

Tabel 2. Planeeringuala hoonestus

Kinnistu aadress	Ehitise nimetus	Ehitisregistri kood	Peamine kasutamise otstarve
Pikk tn 2	Muuseumi peahoone (vt fotod 1-2)	104039809	12621 Muuseum, kunstigalerii

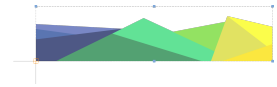
Pikk tn 2 katastriüksusel asub endine Tartumaa muuseumi ja Elva linnaraamatukogu hoone (vt fotod 1 ja 2), mis suleti 2013. a ning maja läks riigi omandist eraomandisse. Hoone on renoveeritud ja Elva Apartments pakub majas majutusvõimalust. Lisaks tegutsevad hoones erinevad teenusepakkujad (nt ilusalong).



Fotod 1 ja 2. Pikk tn 2 olemasolev hoone. Vaade idast ja läänest (märts 2021)

2.3. Haljastus, reljeef ja piirded

Planeeringuala ida-, lääne- ja lõunaküljel esineb kõrghaljastust. Esindatud on nii leht- kui okaspuud, aga ka viljapuud. Olemasolevast hoonest ning parkimis- ja kõnnialadest vabasid pindasid katab muru.



Planeeringuala maapind on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge ühtlase langusega edela ja lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43,89 – 45,41 m.

Pikk tn 2 kinnistu loodepiirile on rajatud puitlipp- ja võrkaed, mille seisukord on väga kehv. Olemasoleva hoone lõunanurga juures on samuti võrkaia fragment. Katastriüksust ümbritsevate tänavate ja Kesk tn 40 kinnistu piiridele piirdeid rajatud ei ole.

2.4. Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Elva linna ühelt põhitänavalt - Pikk tänav nr 1700145. Tegemist on kahesuunalise linnasisese Elva-Kintsli kõrvalmaanteega nr 22185, mille sõidutee külgedele on rajatud asfaltkattega kõnniteed.

Pikk tn 2 kinnistu idaküljel asuvat roheala läbib betoonkivikattega jalakäijate tee, mis on ajalooliselt kujunenud avalikult kasutatavaks.

Planeeringuala idakülge piirneb avalikult kasutatava Pargi tänavaga (nr 1700142), mis koos Raudteejaama ringiga (nr 1700166) moodustab Elva linna keske vaksaliesise esindusväljaku.

2.5. Tehnovõrgud

Pikk tn 2 kinnistu idakülge läbib Elektrilevi OÜle kuuluv kõrgepinge maakaabelliin (AOSB-20.3x50). Krundi lõunaosas asub salvkaev.

Planeeringualal on olemas liitumine AS Emajõe Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitorustikuga, samuti elektriliitumine ja Telia Eesti AS sideühendus.

2.6. Kitsendused

- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele - 2 m;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 meeter

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ISELOOMUSTUS, LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID JA ANALÜÜS

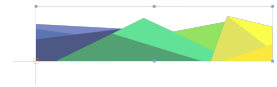
Planeeringualaga piirnevad järgnevad maaüksused:

põhjas

- Pikk tänav T1
(kt 17002:007:0027, sihtotstarve 100% transpordimaa)

idas

- Pargi tänav T1



(kt 17007:002:0063, sihtotstarve 100% transpordimaa)

lõunas ja läänes

- Kesk tn 40
(kt 17007:001:0066, sihtotstarve 100% ärimaa)
Kinnistul asub endine hotell Elwa

loodes

- Pikk tn 10
(kt 17007:001:0064, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa)
- Pikk tn 4
(kt 17007:001:0035, sihtotstarve 60% elamumaa, 40% ärimaa)
Kinnistul asub elamu-kauplus ja abihooned.

Planeeringuala paikneb Elva linna Kesklinna asumis, Pikk ja Pargi tänavate ristumiskohas ning looduskauni Arbi järve läheduses. 2020. aastal teostatud Elva linnasüdame ümberehitusega sai uue väljanägemise Kesk tänav, mille koosseisus rajati Arbi järvele valgus- ja veemänguga puidust terrass-puhkeala ning erinevate kujunduselementidega promenaad. Antud projekti tulemusena tegi Elva linna keskus läbi olulise uuenduskuuri, mis läbi atraktiivse maastikukujunduse on elavdanud ala kasutamist ja külastamist ning moodustab järve ümbritseva 1,2 km loodusraja ja supluskohaga tervikliku rekreatsiooniala. Planeeringuala paiknemine uuenenud linnaruumis lisab kavandatavale maaüksusele olulist esteetilist, sotsiaalset ja majanduslikku väärtust.

Planeeringualast edela suunda jääb Elva kesklinn erinevate kaupluste, perearstikeskuse, koolimaja, spordihoone, raamatukogu, lasteaia, kultuurikeskuse, vallamaja, skatepargi ning spordi- ja mänguväljakuga. Kavandatavast kinnistust idas asub Elva raudtee- ja bussijaam (vt foto 3), mis on linnakeskuse üks keskne piirkond. Raudteejaama kompleksi moodustavad 1900-1903. a pärit ehitismälestised – raudteejaama peahoone, abihoone ja tööliste elamu, mille kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu. Jaama kõrvalt kulgeb linna läbiv Tallinn-Riia raudtee, mis on oluline ühendustee erinevate asulatega, eelkõige Tartu linnaga. Tartu asub planeeringualast ca 28 km kaugusel ja on Lõuna-Eesti keskusena oluline toimepiirkond töökohtade, hariduse ja erinevate teenuste pakkumisel. Elva ja Tartu linna vaheline hea infrastruktuuri põhivõrgustik (Jõhvi-Tartu-Valga maantee ja Tallinn-Tartu-Elva-Valga rongiliin) toetab inimeste liikumisvabadust ja -võimalusi kui ka igapäevast pendelrännet.

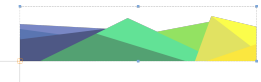
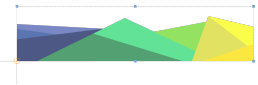


Foto 3. *Elva raudteejaam (märts 2021)*

Planeeringualast põhjas asub kahekorruseline lamekatusega toidukauplus (Coop Jaama kauplus), lõunas aga kolmekorruseline mansardkatuse ja vintskappidega endine restoran-võõrastemaja Elwa, mida kasutati hiljem koolimajana (vt foto 4). Täna on hoone eraomandis ja selle perspektiivi nähakse hotelliks arendamisel. Pikk tänav külgneb planeeringuala piirkonnas peamiselt kahekorruseliste korterelamute ja Elva Huviala- ja Koolituskeskuse / Noortekeskuse hoonega.



Foto 4. *Vaade Kesk tänav 40 kinnistul asuvale hoonele (märts 2021)*



Planeeringuala lääne-loodepoolsel küljel asub Pikk tn 4 kinnistu, mille põhihoone esimene korrus on tänavapoolses osas kasutusel äripinnana, kus tegutseb kohalik pagariäri. Ülejäänud hoones asuvad korterid (vt foto 5). Antud kinnistul paiknevad erilmelised abihooned, mis on valdavalt kehvast seisukorras (vt fotod 6 ja 7).



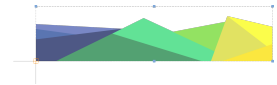
Foto 5. Kollane ehitis – Pikk tn 4 olemasolev põhihoone. Vaade loodest (märts 2021)



Fotod 6 ja 7. Pikk tn 4 kinnistul asuvad olemasolevad abihooned (märts 2021)

Pikk tn 12 katastriüksusele on 2017. a kehtestatud detailplaneeringuga¹ ette nähtud ehitusõigus kuni kolme uue hoone püstitamiseks (sihtotstarbed: korterelamu, majutus- ja toitlustushoone,

¹ Elvas Pikk tn 12 krundi detailplaneering (kehtestatud Elva Linnavalitsuse 22.03.2017. a korraldusega nr 2-3/70)



büroohoone, kaubandushoone, teenindushoone, garaaž, sanatoorium, spa). Kavandatud hoonete maksimaalse korruselisusena on lubatud kuni 7 korrust, katusekalded 0-10 kraadi ning välisviimistlusmaterjalidena puidu, krohvi, kivi, klaasi, metalli, viimistletud betooni, komposiit- või tempsiplaadi kasutamine.

2025. a jaanuaris on alatatud detailplaneering Kesk tn 38 kinnistul, kuhu kaalutakse hoovimaja (kuni nelja korteriga elamu) ja ühe abihoone püstitamist.

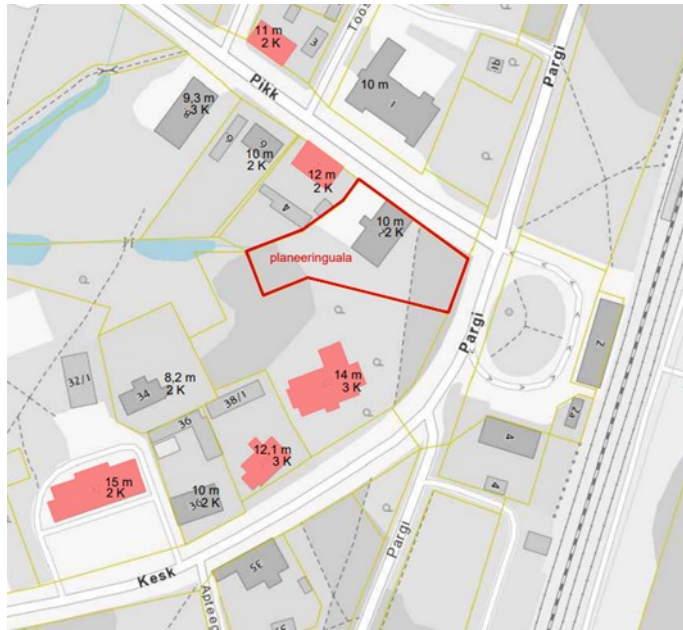
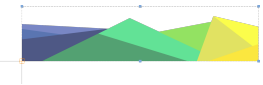
Elva kesklinnas on suurenenud nõudlus parkimiskohtade järele, mistõttu on planeeringualast kirdesse, Pikk tn 1a kinnistule üldplaneeringu kohaselt ette nähtud tee ja tänava maa avaliku parkimisala rajamiseks.

Planeeringualal ja selle ümbruses on Elva linnale omaselt küllalt palju rohelist nii kõrghaljastuse kui ka avarate muruplatsidega. Pikk 2 ja Kesk 40 kinnistutel kasvav kõrghaljastus Pikk ja Pargi tänavate ristumiskohas moodustab haljasalana olulise puhvri hoonete ja piirkonda kokku koonduvate sõiduteede/tänavate vahele.

Kesk ja Pikk tänavate rekonstrueerimisel ning linnasüdame kaasajastamisel on piirkonna sõidu- ja kõnniteed korrastatud ning valgustatud, mistõttu on aastaringselt tagatud väga mugavad liikumisvõimalused nii jalakäijatele, jalgratturitele kui ka autojuhtidele.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elamu-, äri- ja transpordimaad, ühiskondlike ehitiste maad, üldkasutatava maa ning veekogude maa sihtotstarbega katastriüksused. Osa kinnistuist on segaotstarbelised. Eelnevast tulenevalt on lähiala maaüksuste suurused ja krundistruktuur väga varieeruvad. Planeeringualast põhja suunda jäävate kinnistute struktuur on korrapärasem, hooned paiknevad tänavajoonega risti või paralleelselt ja ühtsel ehitusjoonel. Pika tänava äärsel hoonestusel esineb samuti teatud paralleelsus, kuid puudub siduv ehitusjoon. Pargi ja Kesk tänavate ääres on hoonete paigutust käsitletud vabamalt. Ehitiste orientatsioon tänavajoone suhtes on erinev, samuti paikneb osa hooneid tänavajoonele lähemal, osa asub aga rohkem kinnistu sügavuses.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad erinevate kasutusfunktsioonidega ehitised, mistõttu esineb erinevusi ka nende välisilmetes. Lähialal asub mitmeid näiteid nõukogudeaegsest arhitektuurist, sh hruštšovka tüüpi korterelamuid, aga ka 20. sajandi algusest pärit puitarhitektuuri. Hoonete kõrgused varieeruvad vastavalt nende korruselisusele ja katusetüübile/-kaldele. Planeeringuala kontaktvööndi põhihoonete kõrgused jäävad peamiselt 10-15 meetri vahele (vt skeem 1). Hoonetel on valdavalt kaks põhikorrust, mõnel ka kolmas katusekorrus. Hoonete välisviimistluses domineerib krohvi ja puitlaudise kasutus. Katusetüüpidest esineb enam viil- ja kelpkatusega hooneid. Puitlipp- ja võrkaedu on kasutatud elamute territooriumite ümbritsemisel.



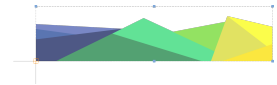
Skeem 1. Planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse kõrguslik ülevaade

- roosa hoone – kõrgem kui 10 m
- hall hoone – kõrgus 10 m või madalam
- 2K – kahe põhikorrusega hoone
- 3K – kahe põhikorruse ja katusekorrusega hoone

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.

Kontaktvööndi analüüsi järeldused

- Planeeringuala paiknemine Elva linna südames, looduskauni Arbi järve lähistel loob alale suurepärased võimalused elu- ja ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Korrastatud linnaruum järveäärse promenaadi, erinevate spordi- ja vabaaja veetmise võimalustega, oluliste teenuste läheduse ning logistiliselt soodsa asukohaga raudtee- ja bussijaama kõrval, moodustab planeeringualale mugavad võimalused mitmekülgseteks tegevusteks erinevas vanusegrupis inimestele.
- Planeeringuala paiknemine avalike teenuste läheduses hõlbustab kohalike teenuste kättesaamis- ja kasutusvõimalusi.
- Planeeringuala paiknemine linna keskses ja sealne aastaringselt kasutatav teedevõrk soodustab jalgsi- ja jalgrattaga liikumist ning vähendab seeläbi autode kasutamise vajadust.
- Planeeringuala paiknemine raudtee- ja bussijaama kõrval tagab mugavad liikumisvõimalused lähiasulatega. Hea ühendus Tartu linnaga (rongiühendus ka Tallinna suunal) toetab elanike ja linnakülastajate liikumisi ning ettevõtluse arendamist.
- Piirkonna ehitismälestised (Elva raudteejaama hooned) säilitavad oma vaadeldavuse avalikust ruumist.
- Planeeringuala kontaktvööndis asuvad ehitised võimaldavad Pikk tn 2 krundile püstitada ehitise, mis sobitub olemasolevate hoonete parameetrite ja välisilmetega.



- Planeeringualal ja selle lähiümbruses paiknevad olulised rohealad säilivad - tagatakse Elvale omane rohelinna maine ja looduslik tasakaal. Kõrghaljastusega roheala Pargi tänava ääres ja olemasolev hoonestus Pikk tänava servas moodustab planeeritavale ehitisele meeldiva puhvri tänavaliikluse negatiivsetest mõjudest.
- Keskuse maa-alal on lubatud hoonestuse tihendamine elamu- ja äriefunktsioonidega, mistõttu vastab käesolev planeeringulahendus kehtiva Elva valla üldplaneeringu linnaehituslikele eesmärkidele.
- Hoonestuse tihendamine mitme sihtotstarbega krundil tõstab piirkonna kasutajate hulka, suurendab elamispindade arvu ja linnakeskuse atraktiivsust ning loob paremad võimalused sotsiaalseks läbikäimiseks.

4. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Maa-ala üldplaneeringu kohane kasutus;
- Atraktiivse ja kvaliteetse linnaruumi kujundamine;
- Maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks piirkonda sobivate tingimuste määramine;
- Tagada maa-ala mugav kasutus ja juurdepääsu võimalused.

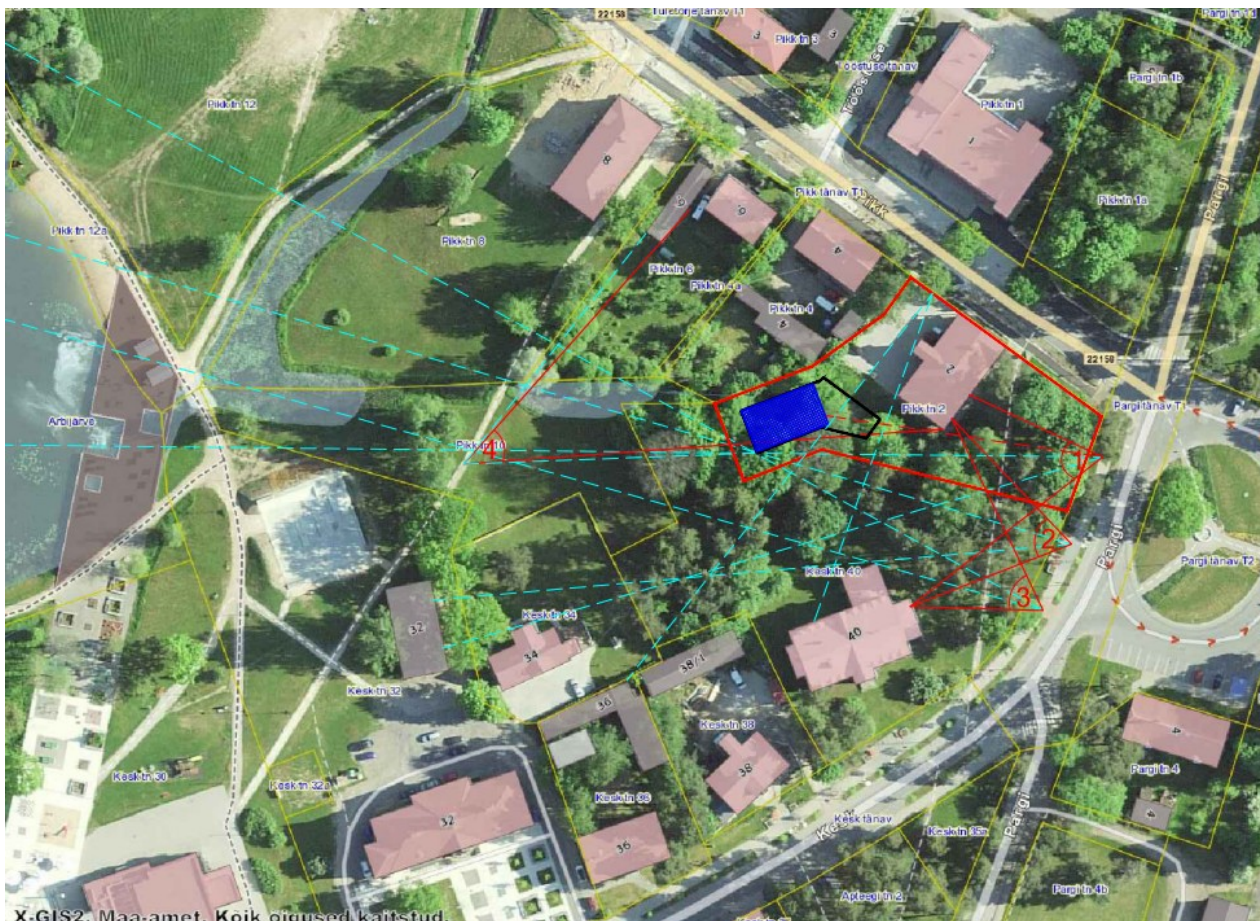
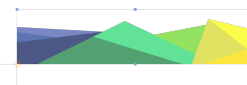
4.1. Vastavus Elva valla üldplaneeringule

Elva valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala keskuse maa-alal ehk linnalikul maa-alal, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, mida elavdatakse mitmekülgsete ja kokkusobivate funktsioonide arendamisega. Eelistatakse mitmekülgse kasutusotstarbega hooneid, kus uue hoone esimesel korrusel on nõutav äri- või avalik funktsioon. Äriefunktsioon peab moodustama vähemalt pool esimese korruse mahust. Ainult elamuid, sh ridaelamuid, keskuse alale ehitada lubatud ei ole.

Ühtlasi ulatub Pikk tn 2 krunt Kesk tänava miljöölale. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on väärtustada ja säilitada piirkondade iseloomulikke tunnuseid – algset krundistruktuuri, kujunenud tänavavõrku, iseloomulikku haljastust ja maastikuelemente, kaug-, lähi- ja sisevaateid ning ajaloolist omanäolist hoonestust. Uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada väljakujunenud miljööala hoonestuslaadiga sh arhitektuurse lahendusega ja väljakujunenud ehitusjoonega. Uus ehitis peab haakuma piirkonna ajaloolise miljööga.

4.2. Vaated

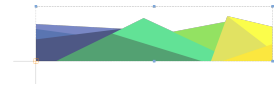
Vaateid planeeringualale ilmestab allolev vaateulatuste kaart (skeem 2) ja vastavad fotod (märts 2021). Kaardi alusena on kasutatud väljavõtet Maa-ameti kaardiserverist (02.2022). Punased numbrid kaardil vastavad fotografeeritud vaadete numeratsioonile ja punased kiired iseloomustavad pildistatud vaate laiust ja ulatust. Sinised katkendlikud kiired annavad ülevaate planeeringulahenduse realiseerimisel säilivate vaadete laiusest ja ulatusest.



X-GIS2. Maa-amet. Koik oadused kaitstud.
Skeem 2. Planeeringuala vaateulatused

Vaade nr 1 – Pargi tänavalt Arbi järve suunas



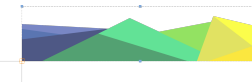


Vaate ulatust järvele varjab oluliselt kõrghaljastus. Vaates jääb osaliselt paistma Pikk tn 2 krundile planeeritav hoone, kuid ehitis ei jää vaates domineerima, vaid sulandub kõrghaljastusega olemasolevate ehitiste vahele ja jätab ruumi rohelusele ning poolavatud vaatesektorile kaugusesse.

Vaade nr 2 – Pargi tänavalt Arbi järve suunas



Vaate nr 2 osas säilib planeeringutegevuse elluviimisel senine vaadeldavus Arbi järvele ja selle veepealsele puitterrassile. Kavandatav hoone jääb vaate ulatusse, kuid asukohta, kus vaatesektori ulatus on praeguste ehitiste tõttu niigi suletud, mistõttu ei kaasne planeeringutegevusega linnale olulise vaate sulgemist. Samuti kasvavad planeeritava hoone ees puud ning vaates ei jää ehitis domineerima.

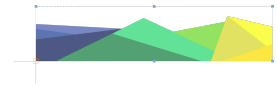


Vaade nr 3 – Pargi tänavalt Arbi järve supelranna suunas



Esteetiline vaade Arbi järvele ja promenaadile avaldub suhteliselt kitsa vaatesihina Kesk tn 40 asuva hoone kõrvalt (vasakul). Otsevaates lõpetavad vaate ulatuse Pikk tn 6 ja Pikk tn 10 kinnistute piirimail kasvavad remmelgad. Vaate parempoolses osas asuvad küllaltki viletsas seisus eriilmelised Pikk tn 4 kinnistu abihooned ja lagunenenud piirdeaed, mis ei lisa kesklinnale omast väärikust.

Kokkuvõtvalt saab välja tuua, et vaadeldavus Pargi tänavalt Arbi järve suunas valdavas ulatuses säilib, kuid vaate ulatus järvele ei ole isegi langenud lehtedega perioodil kuigi suur sealse kõrghaljastuse tõttu. Planeeritav ehitis varjab osaliselt Pikk tn 4 kinnistul paiknevad ebaesteetilised vaated sealsetele abihoonetele.



Vaade nr 4 – vaade Pikk tn 10 maaüksuse keskel asuvalt kõnniteelt planeeringuala suunas



Pikk tn 2 krundil asuvat olemasolevat hoonet hakkab varjama maaüksusele planeeritav uus hoone. Olemasolev ehitis jääb hästi vaadeldavaks Pikalt ja Pargi tänavalt ning Elva raudteejaamast ehk selle vaadeldavus avalikust tänavaruumist säilib olulises ulatuses.

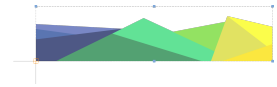
Kavandatav ehitis jääb olemasoleva hoonestuse lähedale rohealale ning vaadeldavaks Arbi järveäärsest korrastatud linnaruumist. Vaadeldavust hoonetele rikastab ümbruses kasvav kõrghaljastus, mis osaliselt jääb uue hoone fassaadi varjama. Arhitektuuriliselt sobiv ehitis täiendab linnakeskust ning tõstab keskuse maa-ala väärtust. Elukeskkonna kasutusvõimaluste laienemisel säilib endiselt oluline osa linnale väärtuslikust rohelusest.

Vaade Pikalt tänavalt planeeringuala hoonestatavale osale

Vaade Pikk tn 2 krundile avaneb Pikalt tänavalt läbi olemasoleva parkimisala haljasalale. Kõrghaljastusega osaliselt varjatud vaate lõpetavad olemasolevad hooned aadressidel Kesk tn 36, Kesk tn 38 ja Kesk tn 40. Uue hoone rajamisel tekib Pikk tn 2 krundile siseõu ja säilib osaline vaadeldavus Kesk tn 40 kõrghaljastusele. Arvestades asjaolu, et antud asukohas ei ole tegemist vaatega, mille sulgemine avaldaks olulist mõju linnaruumile kui tervikule, ei mõju selle osaline sulgemine piirkonnale negatiivselt.

4.3. Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele ning planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Peamise ruumilise arengu eesmärgi seab Elva valla üldplaneering, mille kohaselt on keskuse alal paiknevale Pikk tn 2 krundile ette nähtud erinevad sihtotstarbed mitmekülgsel kasutusotstarvetega hoonetele. Planeeritud ehitis haakub linna keskuses lubatud juhtotstarvetega ning ümbritsevate maa-alade ja hoonete kasutamise funktsioonidega. Planeeritud hoonete kavandatud elamu- ja äriefunktsioon aitab leevendada Elva valla arengukavas 2025-2030 välja toodud kaasaegsete elamispindade vähesuse murekohta ja elavdada ettevõtlust.



Planeeringualale uue kaasaegse hoone püstitamine soodustab keskuse ala kompaktsemat kasutuselevõttu ja intensiivsemat maakasutust, mis ühtlasi tõstab piirkonna elujõulisust. Linnaruumi sobiva hoone kavandamisel on arvestatud miljööala olemasoleva ja ajaloolise hoonestuse arhitektuurilisi näitajaid ja ehitusmahte. Planeeritud hoonele seatud arhitektuurilised tingimused lähtuvad piirkonna olemasolevast hoonestusest ning tagavad ehitiste omavahelise terviklikkuse ja sobivuse keskkonda. Samuti on hinnatud planeeritud hoone asukohast tulenevaid vaatemuutusi avalikust linnaruumist, millest selgub, et uus hoone ei sulge linnapildis olulisi vaatesektoreid ega vaadeldavust ajaloolistele hoonetele.

Planeeringuala sidusus tänavavõrguga, hea ligipääsetavus ühistranspordile ja rekreatsioonialadele ning linnasisesed lühikesed vahemaad aitavad vähendada sõltuvust autotranspordist ning edendada tervislikke eluviise. Planeeringulahenduse realiseerimisel säilivad linnaelanike väljakujunenud liikumisteed ning planeeritud teedevõrgu sidumine olemasolevaga tagab jalakäijatele autoliiklusest eraldatud juurdepääsud.

Planeeringuga kavandatud hoone ei halvenda naaberkinnistute ehitistes insolatsiooninõudeid. Samuti on planeeringualal võimalik tagada ehitusõigusega kaasnev normikohane parkimisvajadus ja haljastuse põhimõtted. Krundil säilib olulises ulatuses roheala koos kõrghaljastusega, mis pakub varju ja aitab leevendada kohanemist kliimamuutustega.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Maakasutus ja kruntideks jaotamine

Pikk tn 2 krunt säilib olemasolevates piirides.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Pikk tn 2 krundi sihtotstarvet, kuna olemasolev hoone on riigimandist vormistatud eraomandisse ning katastriüksuse praegune juhtotstarve ei toeta enam ehitise kasutamise tegelikku otstarvet.

Pikk tn 2 krundi maakasutuse planeeritud sihtotstarbed - elamumaa 70%, ärimaa 30%.

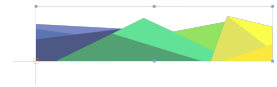
Kavandatud krundi pindala ja sihtotstarbed on nähtavad põhijoonisel (joonis 4).

5.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on seatud Pikk tn 2 krundile uue hoone püstitamiseks. Krundi ehitusõigus on kajastatud joonisel 4.

Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse kavandatud hoone maht koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (sh rõdud). Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hooneosi, mis võivad vastavalt õigusaktile² ulatuda hoonealusest pinnast välja. Täiendavalt on krundile väljaspool hoonestusala lubatud rajada jäätmemaja või prügikonteinerite varjualune ning mänguväljak ja puhkeotstarbelised rajatised, mis ei ole arvestatud hoone ehitisealuse pinna sisse.

² Majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused*



Planeeringuala piirkonnas puudub Pargi tänaval selge ehitusjoon, mistõttu Pikk tn 2 krundi uus hoone on kavandatud krundi sügavusse. Selline lahendus säilitab haljasala krundi idaosas ning hoone paigutamine tänavajoonest eemale vähendab visuaalselt piirkonna hoonestustihedust ja tagab hoone kasutajatele suurema privaatsuse. Samuti ei tohi üldplaneeringu kohaselt uus hoone miljööväärtuslikul alal olla domineeriv. Hoovimaja maht ja gabariidid on väiksemad kui tänaväärsel põhimajal. Juurdepääsud hoonesse on tagatud nii Pika kui ka Pargi tänava poolt.

5.3. Hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Kavandatud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud planeeringuala konfiguratsioonist, olemasolevast situatsioonist, krundi piiridest, tuleohutuskujadest ning parkimislahenduse ja hoonestamise võimalustest. Hoonestusala paikneb krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel.

Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud, kuid sinna võivad ulatuda hoone küljes olevad terrassid ning sinna võib rajada teid, platse, parkimiskohti ja muid rajatisi, samuti istutada puid-põõsaid (arvestada punktis 6.1. *Planeeritud haljastus ja heakord* toodud nõuetega).

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4. Hoonestusala sees on näidatud planeeritud hoone võimalik asukoht. Uusehitise suurus ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

5.4. Arhitektuurinõuded

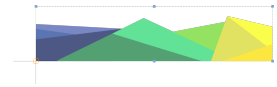
Planeeritud ehitise arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel 4.

Hoone tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja linnaruumi rikastav ning sobituma piirkonna miljöoga ehk arvestama ja harmoneeruma piirkonnas asuvate hoonete (Pikk tn 2 olemasoleva hoone, Pikk tn 4, Kesk tn 34, 35, 38 ja 40 ning Pargi tn 2, 2a ja 4) ajaloolise arhitektuurilise lahendusega. Planeeritud hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega. Planeeritud hoone arhitektuurse lahenduse koostamisse peab olema kaasatud kutsetunnistusega erialaspetsialist (arhitekt, volitatud tase 7).

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning lähiümbruse hoonete viimistlusega sobivaid materjale. Tehismaterjalidest fassaadikatete (plekk, sandwich-tüüpi lahendused jms) ega ümarpalgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud. Planeeritud hoonetele on vajalik koostada värvipass, mis kooskõlastatakse vallaarhitektiga. Hoone värvilahendused antakse ainult värvipassi alusel.

Hoone +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumpade ja konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei asuks hoone tänavapoolsel fassaadil ega oleks avalikust ruumist vaadeldavad. Õhksoojuspumpade eelistatud asupaik on maapind, kus seade tuleb varjestada ja seadme ühendusjuhe (kaabel vm) paigaldada fassaadikatte alla.



Miljöölale paigaldatavad väikevormid (pingid, valgustid, postid, kuulutuste tulbad jms) tuleb eelnevalt omavalitsusega kooskõlastada. Valgustipostide, liiklusmärgipostide, prügikastide jm tehniliste seadmete eelistatud värvitoon on mustjas-hall või mustjas-roheline. Lubatud on ka puitpostide kasutamine, haljasmetallist elemendid ei ole lubatud.

Kavandatud hoone kasutusotstarbest 30% peab moodustama äripind.

Ehitise projekteerimisel ja korterite arvu määramisel tuleb lähtuda koormusindeksist, mille kohaselt on uue korterelamu korral vajalik tagada 80 m² krundi pinda korteri kohta. Lähtudes krundile kavandatud elamumaa sihtotstarbe osakaalust (70%), koormusindeksist ja planeeritud parkimiskohtade arvust, on Pikk tn 2 krundi uude hoonesse põhijoonisel näidatud lahenduse järgi (joonis 4) võimalik rajada kuni seitse korterit. Täiendavate parkimiskohtade rajamise võimalusel ja haljastuse osakaalu piisavuse korral võib korterite arvu suurendada. Täpne korterite arv selgitatakse hoone projekteerimise käigus. Planeeritud hoone mahus lahendatakse abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Jäätmemaja/prügikonteinerite varjualuse asukoht ja arhitektuur lahendatakse koos hoone ehitusprojektiga.

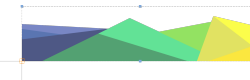
6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

6.1. Planeeritud haljastus ja heakord

Pikk tn 2 krundi läänepoolsel haljasalal on 09.09.2021. a Arbomare OÜ poolt läbi viidud haljastuse hinnang, mille käigus on määratud kindlaks puittaimede liigiline koosseis, tervislik seisund ja haljastuslik väärtus. Dendroloogilise hinnangu järgi ei kasva uuringualal kaitsealuseid liike ja eriti väärtuslikke I klassi puid, mida kindlasti säilitada tuleb. II väärtusklassi on määratud üks harilik jalakas krundi lõunapiiri lähistel. Valdav enamus puittaimedest on olulise väärtusega (9 tk - kuuluvad III väärtusklassi) või väheväärtuslikud (8 tk - IV väärtusklass). Dendroloogilise hinnanguga määratud väheväärtuslikud puud (IV väärtusklass) on säilitamiskohustusest ja lubatud soovi või vajaduse korral likvideerida.

Detailplaneeringu ehitusõiguse elluviimiseks on vältimatu olemasoleva kõrghaljastuse täielik säilitamine ning osa puid on vajalik likvideerida (vt tabel 3). Planeeringulahenduse alusel ei ole võimalik säilitada kavandatud hoone ehitusalas kasvavaid puid. Samuti kuuluvad likvideerimisele hoone lähistelee jäävad puud, mis takistavad ehitusõiguse realiseerimist ja/või mille juurekava saab ehitus- ja kaevetööde tulemusel suure tõenäosusega olulisi kahjustusi ning mille tulemusel võivad puud hakata kujutama ohtu hoonele. Lahendus ei võimalda säilitada ka II väärtusklassi puud. Pikk 2 krundi Pikk ja Kesk tänavaga piirneval osal säilitatakse ajalooliselt avalikus kasutuses olev roheala ja kõrghaljastus.

Üldplaneeringu kohaselt on elamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud kõrghaljastuse protsent 15%. Planeeringulahendusega tagatakse Pikk tn 2 krundil kõrghaljastuse osakaal vähemalt 25% ulatuses.



Tabel 3. Kõrghaljastuse bilanss

Krundi aadress	Võimalik likvideeritavate puude arv (väärtusklass)	Vastav kompenseeritavate puude arv
Pikk tn 2	1 harilik jalakas (II) 1 harilik tamm (III) 1 harilik vaher (III) 3 aed-õunapuud	3
KOKKU	6 (sh 3 viljapuud)	3

Hoonestuse püstitamisel tuleb eemaldatud II ja III väärtusklassi puude asemele näha ette asendusistutused, mis on kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud. Raiutavate puude (v.a viljapuude) kompenseerimiseks on vajalik teostada vähemalt võrdses mahus asendusistutused³ samaväärsete puudega. Detailplaneeringuga on ette nähtud vähemalt kolme puu asendusistutus. Asendusistutusteks vajalike puude arv, liik ja asukoht (vastavalt kokkuleppele omavalitsusega on võimalik istutada ka väljaspoole planeeringuala) selgitatakse projekteerimise käigus või vastava haljastusprojektiga.

Planeeringu realiseerimisel tagada säilitatavate puude elujõulisus ja nende ehitusaegne kaitse (tüve, võra ja juurestiku kaitse). Haljastusega seotud tööd tuleb teostada selleks sobival ajal. Ehitusala ja -platsi lähedale jäävate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puu maapinnalähedaste juurte kahjustamist ja kaevetöödel juurte läbilõikamist (eriti üle 4 cm jämeduste juurte läbiraumist). Ehituse ajal tuleb puutüved vajadusel katta ja puid kasta. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus. Olemasolevate puude kindlustamine ja hoidmine on vajalik ka teede, platside, mängu- ja puhkeala ning tehnovõrkude rajamisel.

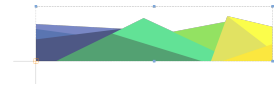
Privaatsuse, esteetilisuse ja roheväärtuse tõstmise eesmärgil on Pikk tn 2 krundile lubatud täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine, kuid seejuures tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- tagada, et istutatavad puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kruntide vahelisele piirile on osalise puhverhaljastusena ette nähtud hekk. Krundi lõunaküljele on kavandatud mängu- ja puhkeala (tinglik asukoht näidatud joonisel 4), mis on mõeldud erinevas vanuses elanikkonna vabaaja veetmise võimaldamiseks. Mängu- ja puhkeala võib piirata maastikuarhitektuursete võtetega (nt haljastuse ja/või reljeefimuudatustega).

Haljastus tuleb rajada koos hoone ehitamisega. Väliala projekteerimisse on soovitatav kaasata maastikuarhitekt.

³ Alus: Raieloa andmise tingimused ja kord Elva vallas, § 2 lg 1 p 5 (Elva Vallavolikogu 25.02.2019. a määrus nr 75)



Krundi haljastatava ja vett läbilaskva ala osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Detailplaneeringu lahendusega on antud tingimus täidetud (vt tabel 4).

Tabel 4. Haljastatavate ja vett läbilaskvate ning vettpidavate alade võrdlus planeeringulahenduse näitel

Krundi aadress	Haljastatav / vett läbilaskev ala	Kõvakattega / vettpidav ala (sh hooned)
Pikk tn 2	1648 m ²	1402 m ²

Talvel parklast ja sissesõiduteelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt või tagada selle äravedu. Vallitatud lumi ei tohi takistada sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust, jalakäijate/sõiduautode liikumist ja nähtavust tänavale.

Jäätmete sorteeritud kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja *Elva valla jäätmekavale 2021-2026*⁴. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb suletavatele kogumiskonteineritele kavandada jäätmemaja/varjualus või paigaldada süvamahutid, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida *Elva valla heakorraeeskirjas*⁵ sätestatud nõudeid.

6.2. Piirded

Kesklinna asumi miljööalal ei ole tänavapiirile piirdeaia kavandamine lubatud. Piirdeaia uuendamine on lubatud Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kruntide vahelisel piiril, kus on lubatud kasutada kuni 1,2 m kõrgust traditsioonilist puit-lippaeda, mida võib kombineerida hekiga. Piirdeaia projekt tuleb eelnevalt omavalitsusega kooskõlastada. Ülejäänud planeeringuala ulatuses piirdeid ette nähtud ei ole (v.a puhke- ja mänguala, mida võib piirata keskkonda sobivalt).

7. LIIKLUSKORRALDUS

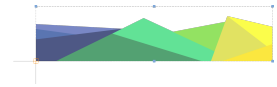
7.1. Juurdepääs ja kõnniteed

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on tagatud Pikalt tänavalt (Elva-Kintsli kõrvalmaantee nr 22158 trassi osa) olemasoleva mahasõidu kaudu.

Planeeringualasisesed kõnniteed tagavad jalakäijatele aastaringselt mugava liikumise. Kõnniteede täpne paiknemine, laius, katendi liik ja invanõuded lahendatakse projekteerimise faasis.

⁴ Elva Vallavolikogu 03.02.2025. a vastu võetud määrus nr 51

⁵ Elva Vallavolikogu 23.08.2021. a vastu võetud määrus nr 126



7.2. Parkimine

Sõidukite parkimine on lahendatud krundi piires. Parkimislahenduse planeerimisel on aluseks võetud krundil esinev olemasolev olukord ning see seotud võimalikult kompaktselt uue lahendusega.

Planeeritud hoone normikohane parkimine on lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Krundisisesele on lubatud kasutada ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt ning öhtusel ja öisel ajal elanike poolt). Planeeritud hoone suletud brutopinna alusel arvutatud sõiduautode parkimiskohtade arv on toodud tabelis 5. Standardist lähtuvalt on kavandatud hoone parkimiskohtade arvutamisel aluseks IV keskuse klassi korruselamu ja asutuste normid.

Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

Krundi aadress	Planeeritud hoone liik ja osakaalu %	Parkimis-normatiiv	Planeeritud hoone suurim lubatud suletud brutopind	Parkimiskohtade arv vastavalt standardile	Planeeritud hoone suurim vajalik parkimiskohtade arv
Pikk tn 2	Korruselamu 70%	1/60	420 m ²	7	9*
	Asutused 30%	1/90	180 m ²	2	

*Ristparkimisest tulenevalt võib parkimiskohtade arvu vähendada kuni seitsme kohani.

Igale planeeritud korterile tagada vähemalt üks sõiduki parkimiskoht ja hoiuruum vähemalt ühele jalgrattale. Äripinna tarvis on krundile vajalik ette näha üks inva-parkimiskoht ja krundisisene jalgrataste parkimisvõimalus (standardi järgi vähemalt 6 parkimiskohta). Jalgrataste parkimiskohad on näidatud olemasoleva hoone idaküljel (vt joonis 4).

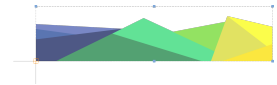
Kavandatud parkimisala on joonistel näidatud illustreerivana. Parkimiskohtade arv ja paigutus tuleb määrata lõplikul projekteerimisel vastavalt hoone suletud brutopinna tegelikule väärtusele, korterite arvule ning hoone asetusele hoonestusalas.

Olemasoleva parkimisala laiendamisel kasutada vett läbilaskvaid katendeid (nt murukivi, armeeritud muru, sõelmed, laia vuugiga plaatsillutis jms).

8. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSABINÕUD

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu, tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusele. Hoonestusalale lähim hoone, Pikk tn 4 kinnistu abihoone, jääb hoonestusalast 4,9 meetri



kaugusele (vt joonis 4), mistõttu tuleb antud asukohas, kus hooned paiknevad teineteisele lähemal kui 8 meetrit, tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega. Kesk tn 40 kinnistu ehitis paikneb hoonestusalast ca 32 m kaugusel ja Pikk tn 4 põhihoone ca 22 m kaugusel. Hoonestusala jääb naaberkinnistute põhihoonetest enam kui 20 m kaugusele ning uue hoone maksimaalne kõrgus võimaldab arhitektuurinõudeid arvestades püstitada ehitise, millega on tagatud nõuetekohane tuleohutuskuj ja piisav päikesevalgus nii planeeritud kui ka olemasolevates hoonetes.

Planeeritud hoone tuleohutusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ning arvestada tuleb ehitise tegelike tuletõkkeseptsioonide, põlemiskoormuste ja tuleohuklassiga.

9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

9.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk 14.02.2025. a tehnilistele tingimustele nr TT-25-00150.

Pikk tn 2 krundi uusehitise eeldatav veevajadus on ca 3 m³/ööp.

Olemasoleval hoonel säilib senine veevarustuse lahendus. Planeeritud hoone veevarustuseks on ette nähtud uus veevarustuse ühendustorustik alates kinnistu piiril asuvast liitumispunktist kuni planeeritud hooneni. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas.

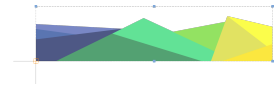
Olemasolev veekaev Pikk tn 2 krundi lõunaosas kuulub likvideerimisele.

Teede ja haljasalade planeerimisel tuleb jälgida, et olemasolevad ning planeeritud veerajatised ei jääks istutatavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud veerajatisetele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujad.

Kinnistusesise veetorustiku planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevõrk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt: https://www.ev.v.ee/wp-content/uploads/2025/02/EVV_tehnilised_tingimused_20205-1.pdf.

9.2. Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.



Siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10⁶ § 6 lg 3 kohaselt peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel.

Planeeritud hoonele tagab vajamineva kustutusvee planeeringualale lähim tuletõrjehüdrant, mis asub Pikk tn 4 kinnistu hoone ees tänavamaal (vt joonis 3). Hüdrandist on võimalik saada tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul.

9.3. Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk 14.02.205. a tehnilistele tingimustele nr TT-25-00150.

Pikk tn 2 krundi uusehitise eeldatav ärajuhitava reovee kogus on ca 3 m³/ööp.

Olemasoleval hoonel säilib senine reoveekanalisatsiooni lahendus. Pikk tn 2 krundile planeeritud uue hoone reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritud hoonest kuni olemasoleva hoone juures asuva kinnistu kanalisatsioonikaevuni. Planeeritud hoone reoveekanalisatsiooni liitumispunkt on ühine olemasoleva hoone liitumispunktiga, mis asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas.

Kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeritud hoone reovett isevoolselt ära juhtida, tuleb krundile kavandada reoveekanalisatsioonipumpla, mis hakkab kuuluma krundi omanikule.

Teede ja haljasalade planeerimisel tuleb jälgida, et olemasolevad ning planeeritud kanalisatsioonirajatised ei jääks istutatavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud.

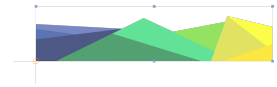
Kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt: https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2025/02/EVV_tehnilised_tingimused_2025-1.pdf.

9.4. Sademevesi

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku, naaberkinnistule ja tänavale on keelatud.

Krundil tekkiv sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimise teel hoonetest eemale haljasalale. Planeeringuala lähedal, Elva raudteejaamas koostatud ehitusplatsi uuringu põhjal oli 01.08.1975. a pinnasevee veetase 2,4...2,95 m maapinnast ning pinnaseks keskliiv ja peenliiv. Eelneva uuringu andmetele ja olemasolevatele tingimustele tuginedes on alust arvata, et ka Pikk tn 2 krundi haljasalal on hästi drenivad pinnasekihid, mis võimaldavad sademevee imbumist. Vastasel juhul on haljasalale juhitava sademevee ülevool võimalik restkaevu ja toruga pumbata

⁶ Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*



Pikk tänaval paiknevasse sademeveetorustikku. Soovitav on kaaluda sademevee kogumist (nt puhastada heljumist ja koguda vastavasse mahutisse) ja taaskasutamist (nt kastmisveena või olmes WC-pottide loputuskastide täitmiseks).

Konkreetne sademevee ärajuhtimise lahendus esitatakse krundi hoonestamise ehitusprojekti.

9.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 13.01.2025. a koostatud tehnilised tingimused nr 488217.

Detailplaneeringuga kavandatud hoone elektrivarustus on ette nähtud Restorani:(Elva) alajaama fiidri F9 baasil, maakaabel MPL413412 (vt joonis 3 ja 5). Pikk tn 2 krundi piirile (olemasoleva jaotuskilbi JK66597 kõrvale) on ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on kavandatud tarbija krundi piiri teealasse, kus see on alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni kavandada maakaabliga. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

9.6. Välisvalgustus

Krundisisene valgustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

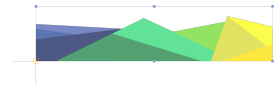
9.7. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 14.01.2025. a väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39399704.

Pikk tn 2 olemasoleval ehitisel säilib senine sidevarustus, hoonesse siseneb optiline maakaabel.

Planeeritud hoone sidevarustuse tagamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Telia sidevõrgu lõpp-punkt on sidekaev 182.

Telia kaablivõrguga ühenduse saamiseks on Pikk tn 2 rajatavale hoonele vajalik projekteerida ja paigaldada vajalik mahus sidetrassi sisend alates sidekaevust 181 või 182 kuni kinnistu piirini või teha sadulaga väljavõtte sidekanalist kaevu 181 ja 182 vahel (sellisel juhul on liitumine vaid Telia võrguga). Pikk tn 2 krundi piiri lähisteles on kavandatud sidekaev KKS-2, millest alates



projekteerida ja paigaldada 100 mm UPOTEL PVC toru alates sidekaevust planeeritud hoone andmesidejaotlani (kokkuleppel sidekanalisatsiooni omanikuga). Optiline kaabel (vähemalt 12 kiuline) paigaldada olemasoleva ja ehitatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 182. Kaevu jätta kaablivaru ca 15 m. Hoones otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APS adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada vajadusel Teliaga enne paigaldustööde teostamist.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Hoonesse paigaldada vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Korterite/äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Korterite/äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Juhinduda Telia dokumendist *Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades*.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Lisaks eelpool toodud Telia Eesti AS sideteenusega liitumise lahendusele on sidevarustuse tagamiseks võimalik liituda ka mõne teise teenusepakkuja poolt väljaehitatud sidevõrgu kaudu, kellelt on vajalik eelnevalt tellida vastavad tingimused teenusega liitumiseks.

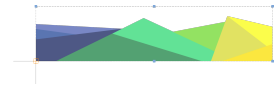
9.8. Soojavarustus

Elva valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kaugküttepiirkonnas (Nooruse tn katlamaja piirkond), kuid kavandatud hoone jääb olemasolevast kaugküttetorust eemale. Olemasolev hoone on lokaalküttel. Elva linna ja Käärdi aleviku soojusmajanduse arengukava 2023-2033 alusel on Pikk tn 2 krunt määratud keskkatlamaja piirkonna perspektiivsete tarbijate hulka.

Elva linnas pakub kaugkütte teenust OÜ Elva Soojus, kes on 09.01.2025. a väljastanud küttevarustuse võimalikuks lahendamiseks tehnilised tingimused nr 70/2022-12-08 (kehtivusaeg pikendatud).

Lähim võimalik liitumispunkt Elva linna kaugküttemagistraaliga asub käesoleval ajal Kesk tn 30 (kt: 17007:001:0052) hoone taga. Liitumiseks tuleb projekteerida ja välja ehitada soojatorustik vastavalt kehtivatele nõuetele ja ehitusseadustikule. Võimalik soojustrassi koridor kulgeb Kesk tn 30 juurest Pikk tn 8 suunas, sealt edasi on võimalik hargnemine planeeringuala juurde. Olemasoleva ja perspektiivse soojatrassi asukoht on näidatud joonistel 3 ja 5. Planeeringualal on kohustuslik kaugkütttega liituda, kui hoovimaja projekteerimise ajaks on lähipiirkonda kaugküttetorustik välja ehitatud. Kuni liitumispunkti väljaehitamiseni on lubatud kasutada lokaalseid kütteviise. Kaugküttevõrku ühendatavasse hoonesse tuleb projekteerida ja välja ehitada sõltumatu soojussõlm.

Lokaalsete kütteviiside valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Erinevaid kütteviise võib kombineerida. Keelatud on kivisõe, põlevkivi ja kütteõli kasutamine.



Maakütte kavandamisel tuleb tagada krundi minimaalne kõrghaljastuse tase ning mitte rajada maaküttekontuuri kõrghaljastuse alla 1,5-kordse täiskasvanud puu võra ulatuses. Maasoojussüsteemi on lubatud rajada vastava projekti olemasolul ja seadusest tulenevate dokumentide esitamisel. Planeeringualal on välistatud horisontaalkontuuridega maasoojussüsteemide rajamine, kuna selle tarvis puudub vajaminev väliruum. Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu ehk energiakaevu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu võimalikuks hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks vajalik maa, mida võib käsitleda ka soojuspuuraugu kaitsealana (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

Päikesepaneelide kasutamisel sulandada need arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist. Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine.

Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projekteerimisel.

10.SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Allolevas tabelis 6 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid.

Pikk tn 2 krundi idakülge diagonaalselt läbivale kõnniteele nähakse ette servituudi seadmise vajadus selle avalikuks kasutuseks juhul, kui antud kõnnitee säilib terviktee ulatuses Pikk tänavast Kesk tänavani (sh väljaspool planeeringuala Kesk tn 40 kinnistul) ning kõnniteele määratakse avaliku kasutuse servituut terves olemasolevas ulatuses.

Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

Tabel 6. Servituutide vajadus

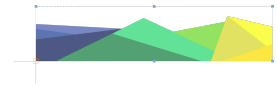
<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi / isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pikk tn 2	Elektrivõrgu valdaja	Olemasolev elektri kõrgepinge maakaabelliin	Elektrivõrgu valdajal on õigus rajada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat elektrikaablit
		Olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin	
Pikk tn 1	Sidevõrgu valdaja	Planeeritud sidetrass kaitsevööndiga	Sidevõrgu valdajal on õigus rajada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sidetrassi

11.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on aluseks võetud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;



- rajada krundile konkreetsed juurdepääsud;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke.

12.KESKKONNATINGIMUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Elva valla üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused käsitletaval maa-alal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

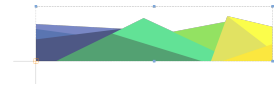
Elva vald on arvatud kõrgendatud radooniriskidega maa-alade loetellu, mistõttu hoone projekteerimisel ja rajamisel tuleb vajadusel arvestada radooniohuga. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitsemeetmeid (vt allolev punkt 12.1.).

12.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse *Eesti pinnase radooniriski kaardile* asub planeeringuala 2023. a andmetele tuginedes kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (100-150 kBq/m³). Tegelik radoonitaseme selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetses ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Hoone projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);



- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

12.2. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna uue elu- ja äriruume kombineeriva hoone kavandamine tõstab Elva linna keskuse funktsionaalsust ja atraktiivsust, tuues kasu nii kohalikele elanikele, ettevõtjatele kui ka külastajatele. Linnas suureneb teenuste valik ning elukohtade arv, mis aitab tõsta valla maksutuluseid. Ettevõtlustegevus soodustab uute töökohtade loomist kohalikele elanikele. Multifunktsionaalne hoone suurendab piirkonna kasutust nii päeval kui öhtul, muutes keskuse elavamaks ja turvalisemaks. Kuna inimesed saavad elada ja töötada samas piirkonnas, vähendab planeeringulahendus vajadust ka pendelrände järele ning ühtlasi vähendada autotranspordi vajadust, soodustades jalgsi liikumist, jalgrattasõitu ja ühistransporti.

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

12.3. Kultuurilised mõjud

Planeeringuala asub Kesk tänava miljööväärtusalal, kus on oluline, et ehitustegevus järgiks kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning tagaks miljööruumi tervikliku säilimise. Planeeritud hoone ei varja piirkonnas asuvaid kaitsealuseid ja muid väärtuslikke kinnismälestisi. Uue hoone arhitektuuri (traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted) sidumine kohaliku kontekstiga aitab säilitada kohalikku kultuurilist identiteeti, säilitada miljööväärtuslikule alale iseloomulikku hoonestusviisi ja tagada planeeringulahenduse sobivuse antud keskkonda.

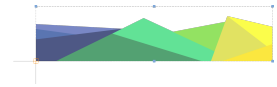
12.4. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse nii hoone ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuste kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Samuti soodustab mitme funktsiooniga hoone rajamine kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema keskkonna. Planeeritud puhke- ja mänguala kõrghaljastusega alal aitab kohalikel elanikel nautida linnas looduslikku keskkonda ja aktiivset liikumist. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Planeeringu realiseerimisel maastiku ilme muutub ja kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Arvestades asjaolu, et piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju suurus tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega.



Planeeringualal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning väärtuslikke elupaiku. Pikk tn 2 krundist läänes, ca 100 m kaugusel, asub Elva-Peedu metsapark kaitsealuse hännak-rabakiiliga (*Leucorrhinia caudalis*). Planeeringutegevusega ei ole ette näha olulist mõju kaitsealusele metsapargile ja seal elavale kaitsealusele liigile.

Planeeringu elluviimisel on vajalik likvideerida vähemalt kuus puud, millest kolm on väheväärtuslikud viljapuud, kaks III väärtusklassi puud ja üks väärtuslik harilik jalakas (II väärtusklass). Suurte puude eemaldamine võib häirida ja kaotada seal elavate lindude, putukate ja väikeloomade elupaiku, kuid asendusistutused aitavad hoida piirkonna kõrghaljastuse taset ning leevendavad aja jooksul elupaikade kaotust. Raiutud puude asemele sarnase ökoloogilise ja esteetilise väärtusega puude istutamine aitab tasakaalustada raiumise mõjusid, säilitada piirkonna maastikulist väärtust ja luua kestlikuma linnakeskkonna.

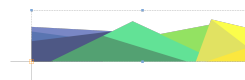
Planeeritud hoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohu on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et hoone kütmisel võimalik õhusaaste ei suurene.

13. PLANEERINGU RAKENDAMISE TINGIMUSED

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud tegevuste elluviimisel tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naabermaaüksuste omanike õigusi ega kitsendaks nende maa kasutamise võimalusi. Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega *ehitusseadustiku* täitmise, mis nõuab, et ehitis ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist, vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*. Planeeritud hoone ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse valdaja poolt. Enne hoonele ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdajaga koostöös. Rajatiste väljaehitaja ja haljastuse rajaja on krundi igakordne omanik.



KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

INSTITUTSIOON	KOOSKÕLASTAJA	KUUPÄEV JA NR	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	ASUKOHT
OÜ Elva Soojus	Arne Jänesso	13.01.2025		2. köide Lisa 8
Telia Eesti AS	Kaino Ütt-Ütti	15.01.2025 nr 39401559	<p>Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.</p> <p>Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 53412210.</p> <p>Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.</p> <p>Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) <i>Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded</i>, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist</p>	2. köide Lisa 11
Elektrilevi OÜ Lõuna piirkond	Maie Erik	31.01.2025 nr 2041590774	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	2. köide Lisa 12
AS Emajõe Veevõrk	Rauno Ränkel	17.02.2025 nr 25-01952	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevõrk	2. köide Lisa 14
Päästeameti Lõuna päästkeskus				

