



Väliprojekt OÜ  
Reg nr 14339541  
Sepavälja 33, Tartu  
50115 Tartu maakond

# KÄÄRDI ALEVIKUS TORNI 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

**PLANEERINGUALA ASUKOHT**  
Käärdi alevik, Elva vald, Tartu maakond

Töö nr: DP-202457

Kuupäev: 05.09.2025

---

**PLANEERINGU  
KORRALDAJA**

Elva Vallavalitsus

**PLANEERINGUST  
HUVITATUD ISIK**

2Rh Arendus OÜ

**PLANEERINGU KOOSTAJA**

Liis Alver

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7  
(kutsetunnistus nr 206833)

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE .....	4
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID .....	5
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	6
5. OLEMASOLEV OLUKORD .....	7
6. PLANEERIMISETTEPANEK .....	8
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid .....	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	8
6.3. Krundi ehitusõigus .....	8
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	9
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused .....	9
6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	11
6.7.1. Elamukruntide haljastus ja piirdeid .....	11
6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine .....	11
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	11
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded .....	11
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	11
6.10.1. Üldised põhimõtted .....	11
6.10.2. Veevarustus .....	12
6.10.3. Tuletõrje veevarustus .....	12
6.10.4. Reoveekanaliseerimine .....	12
6.10.5. Sademevesi .....	12
6.10.6. Elektrivarustus .....	13
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus .....	13
6.10.8. Soojavarustus .....	15
6.11. Servituutide vajaduse määramine .....	15
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	15
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded .....	15
6.13.1. Looduskeskkonna kaitse .....	15
6.13.2. Jäätmekäitlus ja saasteristi tagavad nõuded .....	16
6.13.3. Müras- ja vibratsiooni- ja insulatsioonitingimusi tagavad nõuded .....	16
6.6.1. Pinnase radoonisisaldus .....	16
6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud .....	17
6.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	17
6.16. Planeeringu elluviimise võimalused .....	17
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	19
JOONISED (eraldi failidena) .....	20
Joonis 1. Asukohaskeem .....	21
Joonis 2. Kontaktvõõndi analüüsiskeem .....	22
Joonis 3. Tugiplaan .....	23
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega .....	24
Joonis 5. Illustratsioon .....	25

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 11.02.2025 korraldus nr 75, millega otsustati algatada Käärdi alevikus Torn 1 kinnistu detailplaneering ning anda välja detailplaneeringu lähteseisukohad.

25.11.2024 on sõlmitud haldusleping nr 13-16/64 Torn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise õiguseüleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks huvitatud isikule.

06.02.2025 on sõlmitud halduseping nr 13-16714 Torn 1 kinnistu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise rahastamise üleandmiseks huvitatud isikule.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus.

Planeeringuala suurus on ca 0,3 ha. Planeeringualasse on hõlmatud Torn 1 (69403:004:0132), Nisu tn L2 (69403:004:0124) ning osaliselt Torn 1 tänav (69403:004:0131) maaüksused.

Planeeringualal kehtib Rõngu Vallavolikogu 26.02.2004 otsusega nr 5 kehtestatud Käärdi alevikus Sutigu maaüksuse detailplaneering (vt skeem 1). Kehtiva detailplaneeringu järgi on Torn 1 tn 1 krunt kavandatud väikeelamumaaks, millele on määratud ehitusõigus elamu ja abihoone püstitamiseks. Nisu tänav L2 lõigule on kavandatud teekoridor läänepoolsete maaüksuste suunas, mis on välja ehitamata. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat detailplaneeringut Torn 1 tn 1, Nisu tn L2 ja Torn 1 tänav maaüksuste osas.

Detailplaneeringu eesmärk on suurendada Torn 1 tn 1 kinnistut Nisu tänav L2 kinnistu välja ehitamata osa arvelt ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus korterelamu püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse krundile juurdepääsu, parkimise, heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning määratakse servituutide seadmise vajadus.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise järgselt muutub Sutigu maaüksuse detailplaneering planeeringualaga kattuv osas kehtetuks (vt skeem 1).

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõju tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral tuleb anda eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumise vajalik.

**Skeem 1.** Väljavõtte kehtivast detailplaneeringust. Käesoleva detailplaneeringuga kattuv ala on tähistatud punase pidevjoonega



## 2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeritaval alal kehtib Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering. Planeeringuala asub Käärdi alevikus (tulevane Käärdi asum), kus asuvad korterelamute ja üksikelamute piirkonnad. Piirkond laiemalt on suure elamuarenduse (sh korterelamute) potentsiaaliga. Planeeritav ala jääb väikeelamu maa (EV) juhtotstarbega maa-ala piirile. Põhjapoolsele jääb korterelamute maa-ala (EK), mis on hoonestatud kuni 4-korruseliste kortermajadega. Planeeringualast lõunapoolne kontaktvöönd jääb väikeelamu maa-alale (EV), kuhu on püstitatud valdavalt kuni 2-korruselised üksik- ja paariselamud (vt skeem 2).



**Skeem 2.** Väljavõtte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)



Detailplaneering loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui see vastab vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ruumiliselt tervikliku piirkonna ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal maaüksusest või ka iseseisev maaüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

Detailplaneeringuga võib kaaluda Käärdi alevikus Torni 1 kinnistule kuni kolmekorruselise kortermaja kavandamist, kuna kinnistu asub aleviku korterelamute kontaktvööndis.

Detailplaneeringu eesmärgid on Elva valla üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.

### 3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Elva valla heakorraeeskiri;
- planeerimisseadus;
- ehitusseadustik;
- muud kehtivad õigusaktid ja standardid

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Mäger Poegadega OÜ (reg nr 12827561, litsents MTR EEG000360), töö nr MP1399/25G (aprill 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

#### 4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Käärdi alevikus, vahetult Elva linna piiril. Kaugus Elva linna keskusest on ca 2 km. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on tehtud ettepanek arvata Käärdi alevik Elva linna koosseisu ning nimetada see Käärdi asumiks.

Planeeritav ala asub järjest arenevas ning suure potentsiaaliga elamupiirkonnas. Käärdi aleviku näol on sarnaselt Elva linnale tegemist looduslähedase keskkonnaga. Kuigi piirkonnas on vähe avalikke rohealasid, esineb seal rohkelt kõrghaljastust ning reljeefsust. Planeeringualast ca 400 m kaugusele jääb rohkete terviseradadega Elva-Peedu metsapark.

Planeeritavast alast põhjasuunda jäävad valdavalt 1980ndatel püstitatud 2-4-korruseliste korterelamute grupp, lõuna- ja idasuunas paiknevad peamiselt viimase paarikümne aasta jooksul rajatud väikeelamute krundid, millest teatud osa on veel hoonestamata. Lisaks üksikelamutele on püstitatud kaksik- ja ridaelamuid. Läänepoolsed alad on arendamata ning kasutusel aiamaadena.

Käärdi aleviku ruumilist struktuuri ja hoonestuslaadi iseloomustab pigem vabakujulisus, kus ei ole kujunenud välja kindlat krundistruktuuri ja ehitusjooni. Erinevatel ajaperioodidel toimunud arendustegevuse tulemusel on järjest lisandunud väikesed elamualad, mis sulanduvad rohke kõrghaljastuse toel kokku terviklikuks looduslähedaseks elukeskkonnaks. Esineb ka korrapärase ja rangema krundistruktuuriga alasid, nt Tornī tänava piirkond, kus on kujunenud välja kindel ehitusjoon (5-8 m).

Arhitektuursetest lahendustest on vahetus kontaktvööndis valdavaks viil- või kelpkatusesega 1-ja 2-korruselised üksik- ja kaksikelamud. Kortereelamutest on kuni 3-korruselised hooned viilkatusesega ning 4-korruselised lamekatusesega. Suurim korterite arv hoone kohta on 24. Planeeringualale lähimate korterelamute ehitisealune pind on 685 - 775 m<sup>2</sup>. Välisviimistluses on elamutel levinud materjalidena kasutusel puit ja krohv ning ka kombineeritud kujul. Värvikombinatsioonid on pigem neutraalsed ning looduslähedased, viimistluses esineb nii heledaid kui ka tumedaid toone (sh kombineerituna).

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Rukki tn 5	69403:004:0255	5090	elamumaa 100%
Rukki tn 11	69403:004:0252	5776	elamumaa 100%
Käärdi lasteaed	69401:001:0160	15518	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Tornī tn 3	69403:004:0134	1206	elamumaa 100%
Tornī tn 2	69403:004:0133	1208	elamumaa 100%
Tornī tänav	69403:004:0131	3693	transpordimaa 100%
Nisu tänav L2	69403:004:0124	1076	transpordimaa 100%

Planeeritav krunt piirneb Nisu ja Torni tänavatega, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale. Antud tänavavõrgustik teenindab piirnevaid elamukrunte ning läbiv transiitliiklus puudub. Ühendus Elva linnaga on Rukki ja Kadaka tänavate kaudu.

Sidus kergliiklusteede võrgustik lähipiirkonnas puudub. Lõiguti on rajatud kõnniteid korterelamute ümbrusesse, kuid peamiselt liiklevad kergliiklejad Käärdi alevikus sõidukitega ühises liiklusruumis. Lähim kõnniteede võrgustik jääb Valga mnt äärde, kuhu liigutakse üle üldkasutatavate haljasalade kulgevate isetekkeliste pinnasradade kaudu. Elva linna keskuse suunas liiklemiseks kasutatakse ka Elva-Peedu metsaparki rajatud radasid. Üldplaneeringuga on kavandatud alevikku läbiv ning erinevaid elumupiirkondi ühendav perspektiivne kergliiklustee, alates Valga mnt-st kuni Põndaku ja Kaera tänavateni.

Lähim bussipeatus asub ca 200 m kaugusel Rukki tänaval (peatas Rukki), mida läbib Tartu linna suunas liiklev maakonnaliin (väljumine hõre). Ca 450 m kaugusel Valga mnt asub peatus Lille, mille kaudu on tagatud mitmete liinide kaudu ühendus Elva valla erinevate piirkondade ja Tartu linna vahel.

Elva linnas on kättesaadavad erinevad haridus- ja tervishoiuteenused, kaubandus ja huvitegevus. Haridusasutustest asub Elva linnas Elva Gümnaasium ning erinevad lasteaiad.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritud korterelamu piirkonda sobilik, jätkates väljakujunenud asustusstruktuuri põhimõtteid. Kavandatud väikesemahuline korterelamu asub olemasolevate suurema mahuga korterelamute ja kaksikelamute vahelisel alal, olles nn üleminekutsooniks suuremate korterelamute alalt väikeelamute alale.

Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

## 5. OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuala moodustavad **Torni tn 1** maaüksus (69403:004:0132, 1754 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa) ning osaliselt **Nisu tänav L2** (69403:004:0124, 1076 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) ja **Torni tänav** (69403:004:0131, 3693 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) maaüksused.

Ala piirneb idast Nisu ja Torni tänavatega, mille kaudu on planeeritud juurdepääs krundile. Tänavatele on rajatud freeskattega sõidutee, kõnnitee puudub.

Planeeringuala on kaetud pinnasega ning on haljastamata (sh puudub kõrghaljastus).

Reljeefilt on planeeritav krunt kõrguslikult varieeruv, tugeva languga põhjasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 3.60 m (abs 69.43...73.02 m).

Olemasolevad ehitised puuduvad.

Torni tn 1 kinnistul on olemas liitumised tehnovõrkudega – ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu ja elektrivõrguga.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid. Planeeringualale ei ulatu teisi kitsendusi põhjustavaid objekte ning nende kaitsevõõndeid.

Geoloogilise kaardi 1:400 000 andmetel asub planeeringuala kaitstud põhjaveega alal, kus esineb väga madal reostusohhtlikkuse tase.

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldus pinnases on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

## 6. PLANEERIMISETTEPANEK

### 6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeritud krunt jääb olemasoleva väljakujunenud hoonestuse vahelisele alale – ühest küljest on krunt piiritletud olemasolevate 2-korruseliste kaksikelamutega ning teisest küljest suuremahuliste kuni 4-korruseliste korterelamutega. Lähtudes krundistruktuurist ja ruumilisest paiknemisest kuulub planeeritav krunt Torni tänava äärsesse hoonestusgruppi, moodustades olemasolevate üksik- ja kaksikelamutega tervikliku elamukvartali. Teisest vaatenurgast lähtudes on tegemist tugevalt reljeefse piirkonnaga ning planeeritav ala on märkimisväärse kaldega korterelamute suunas, sobides hästi kuni 3-korruselise korterelamu paigutamiseks. Tulenevalt maapinna kõrguslikust varieeruvusest on võimalik elamahoone paigutamine nõlvale ning nn mahtude kõrguslik liigendamine – Torni tn 3 poolsesse krundiosasse on võimalik kavandada korterelamu kahe täiskorruse ja ühe katusealuse korrusega hooneosa ning krundi madalamale osale lisaks 3-korruselisele maapealsele hooneosale ka osaliselt avatud maa-alune korrus, kuhu on võimalik kavandada parkimiskohad (hoone mahus) ning korterite abiruumid. Antud kujul reljeefist lähtuv hoonestuskava sobitub hästi ümbritsevate erineva kõrguse ja mahuga elamutega. Täpsed arhitektuursed lahendused antakse projekteerimisel.

Planeeringuga on kavandatud olemasoleva Torni tn 1 kinnistu laiendamine Nisu tänav L2 transpordimaa arvelt. Torni tänava äärse elamugrupi näol on tegemist kompaktselt ning eraldiseisva elamugrupiga, mille kaudu puudub vajadus läbiva liikluse kavandamiseks. Säiliva Nisu tänav L2 tänavalõigu ja Torni tänava kaudu säilib kvartalisisene ringistatud liikluskorraldus ning juurdepääs kõikidele olemasolevatele kruntidele. Planeeringualaga piirnevale läänepoolsele perspektiivsele ühiskondlike ehitiste maale on sõidukite juurdepääs tagatud Maisi, Maisi põik ja Rukki tänavate kaudu. Torni tn 1 krundi kaudu säilib läbipääsu võimalus kergliiklejatele.

Arvestades olemasoleva asustuskeskkonnaga, maapinna reljeefisusega, hea ligipääsetavusega ning toimiva tehnilise ja sotsiaalse taristuga, on planeeritav korterelamu olemasolevasse elamurajooni sobilik.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga suurendatakse Torni tn 1 kinnistut (69403:004:0132) Nisu tänav L2 (69403:004:0124) ja Torni tänav (69403:004:0131) maaüksuste arvelt ning moodustatakse 2094 m<sup>2</sup> suurune elamumaa krunt Pos 1 (EK – korterelamu maa).

### 6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus ja -sügavus.

Ehitusõigusega on lubatud ühe korterelamu püstitamine. Rohkem ehitusloa ja -teatise kohustuslikke hooneid püstitada ei ole lubatud, sh abihooneid. Abiruumid tuleb rajada põhihoone koosseisu. Täiendavalt on lubatud hoone kasutamise funktsioonist vajalikud rajatised (nt prügimaja, jalgrataste varjualune, mänguatraktsioonid jms).

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed:

- 11220 – kolme või enama korteriga elamu



## 6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Rajatise (sh jalgrataste varjualune, prügimaja, mänguatraktsioonid jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala kaugus naaberkruntidest on minimaalselt 4 m ning tänavamaast 5 m (arvestab olemasoleva ehitusjoonega).

## 6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

**Tabel 2.** Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	Korterelamu
Suurim korterite arv	17
Max korruselisus	<u>kuni 4</u> 2 täiskorrust; 1 katusealune korrus; 1 osaliselt maa-alune korrus abiruumidele ja parkimiskohtadele (madalama reljeefiga põhjapoolsele krundiosale)
Katusekalle	15-35°
Katusetüüp	viil, kald (pultkatus ei ole lubatud) Vintskapid lubatud 2/3 hoone laiusest
Räästa kõrgus	2. korruse lae kõrgus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Harjajoone suund	Tänavapoolsel hooneosal risti või paralleelne krundipiiriga (hoone mahtude liigendamisel krundi sügavusse kavandatavatel hooneosadel harjajoone suund vaba)
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne olemasolevasse keskkonda sobilik materjal
+/- 0.00	kuni 0,7 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus moodustama arhitektuurselt ühtse terviku varasemalt Torni tänava äärde püstitatud elamutega. Hoone kõik fassaadid peavad olema esinduslikud. Aedlinlikku keskkonda sobivalt tuleb arhitektuurses lahenduses kasutada rõdusid ning esimesel korrusel terrasse.

Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning looma kinnistuseselt harmoonilise terviku. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Materjale on soovitatav kombineerida. Lauskrohvitud fassaad ei ole lubatud. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt – toonid soovitatavalt looduslähedased.

Põhihoone koosseisus tuleb kavandada igale korterile abiruum. Eraldiseisvad abihooned abiruumide rajamise eesmärgil ei ole lubatud.

Tulenevalt krundi reljeefsusest on lubatud hoone kõrguslik liigendamine. Kuni 3-korruseline hooneosa on lubatud krundi lõunapoolsele osale, kuni 4-korruseline hooneosa on lubatud põhjapoolsele krundiosale (kõrguslikult madalam ala). 4-korruselise hooneosa koosseisu kuulub osaliselt maa-alune korrus, mis on avatud põhjasuunas ning kuhu on lubatud abiruumide ja parkimiskohtade rajamine. Antud korrusele ei ole lubatud eluruumide kavandamine. *Vastavalt 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ loetakse maapealseks korruseks ka korrused, millel on maapinna kalde tõttu osaliselt maa-aluse ja osaliselt maapeale korruse tunnused.*

Joonisel 4 on tähistatud erineva korruselisusega hooneosade orienteeruv paiknemine krundil, mis täpsustatakse projekteerimisel vastavalt vertikaalplaneeringule.

Rajatised peavad sobituma põhihoone arhitektuuriga ning peavad paiknema põhihoonest tagapool, maaüksuse sügavuses.

Enne hoonele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendus esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

## 6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud Torni tänava ja Nisu tänav L2 kaudu, mis planeeringu koostamise hetkel on eraomandis. Lisaks on eraomandis üks Rukki tänava lõik (69403:004:0126). Antud tänavad on ette nähtud anda piirkonna arendajal üle kohalikule omavalitsusele ning määrata avalikku kasutusse. Vajadusel seatakse enne tänavate avalikku kasutusse määramist planeeritud krundile juurdepääsu tagamiseks vastavad servituudid.

Nisu tänav L2 kinnistul asuv sõidutee (kuni Pos 1 juurdepääsuteeni (k.a), sh vajadusel osaliselt Torni tänav kinnistule jääv teelõik) tuleb katta kõvakattega (vähemalt kahekordne graniitkillustikuga pindamine) ning haljastada.

Torni tn 1 krundi kaudu on ette nähtud kergliiklejate läbipääsu võimalus Käärdi lasteaid kinnistule (69401:001:0160), mis on üldplaneeringuga nähtud ette ühiskondlike ehitiste maaks. Kergliiklejate läbipääsu laius on ligikaudu 2-3 m, kergliiklustee katendiks kõvakate. Läbipääsuks on ette nähtud avaliku kasutusõiguse seadmine. Avaliku kasutusõigusega ala asukoht ja laius täpsustatakse projekteerimisel, kui on selgunud krundisise liikluskorraldus ning kergliiklejate alad. Joonisel 4 tähistatud lahendus on illustratiivne.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, maapealsena. Lubatud on parkimine lahendada hoonemahus. Krundisise liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamisel arvestada standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud põhimõtetega (sh parkimisalade mõõdud). Iga korteri kohta on planeeritud vähemalt 1,3 parkimiskohta. Parkimisala tuleb liigendada haljastusega (hekid, põõsad, puud jms).

Parkimisalad ja krundisisesed liiklusalused pinnad tuleb kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh sadevett läbilaskvad). Katendi tüüp antakse projekteerimisel. Kogu parkla rajamine vettpidava kõvakattega (sh asfalt) ei ole lubatud.

Joonisel 4 on näidatud põhimõtteline parkimislahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Vastavalt linnatänavate standardile (EVS 843:2016) tuleb tagada igale korterile vähemalt kaks jalgratta parkimiskohta. Soovitatav on jalgrataste parkimisalad katta varjualusega või kavandada hoone mahtu. Jalgrataste parkimislahendus antakse projekteerimisel (sh parkimiskohtade asukohad).

## 6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 6.7.1. Elamukruntide haljastus ja piirded

Hoonestusest ja liiklusalustest pindadest ja parkimisaladest vabaks jäävad alad tuleb haljastada. Kõrghaljastuse minimaalne osakaal krundi pinnast on 15% (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga). Joonisel 4 tähistatud kõrghaljastuse lahendus on illustratiivne.

Krundi piiramist piirdeaedadega ette ei ole nähtud. Lubatud on hekkide rajamine, sh krundipiirile ja sisehoovi ümbritsemiseks.

Elamu hoovialale on ette nähtud puhkeala, kuhu tuleb lisaks haljastusele kavandada istumiskohad ning mänguatraksioonid lastele, välisvalgustus.

Projekteerimisel tuleb hoone ehitusprojekti osana anda terviklik välisruumi lahendus – haljastus, välisvalgustus, väikevormid, katendid, mänguatraksioonid, pingid jms.

### 6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Elva valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Maapealsed eraldiseisvad prügikonteinerid tuleb ümbritseda varjualusega (prügimaja). Lubatud on süvakonteinerite paigaldamine.

## 6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Tulenevalt planeeringuala reljeefsusest on lubatud pinnase korrigeerimine (sh tugimüüride rajamine), et võimaldada hoone mahulist ja kõrguslikku liigendamist ning parkimisalade kavandamist. Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale krundi olemasolevast suurimast absoluutkõrgusest.

Reljeefi korrigeerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted (sh vajalikud kalded) antakse edasisel projekteerimisel.

## 6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutuspõhimõtted

Planeeritud hoone on I kasutusviisiga (elamu) ning selle vähim lubatud tulepüsivusklass on TP2.

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega (sh kuni 20 m<sup>2</sup> suurusel hooned). Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

## 6.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### 6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide olmeveega varustamise ja reovee käitlemise lahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja siddelahenduse ning soojavarustuse põhimõtted.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh võrkude ja rajatiste asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks puude, põõsaste ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

#### 6.10.2. Veevarustus

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on orienteeruvalt 6 m<sup>3</sup>/d (iga korteri kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,35 m<sup>3</sup>/d);

Planeeritud krundi veega varustamine on võimalik Torni tänaval asuvast olemasolevast ühisveevärgi torustikust. Torni tn 1 kinnistul on olemasolev liitumispunkt ühisveevõrguga (De32). Korteralamu varustamiseks veega tuleb olemasolev De32 torustik vahetada välja suurema läbimõõduga veetoru vastu, millega oleks nõuetekohaselt tagatud kuni 17 korteri veevarustus.

Planeeringuala põhjanurka ulatub Emajõe Veevärk AS-le mittekuuluv veetorustik, mille kaudu ei kavandata planeeritud krundi veevarustust. Antud veetorustik on ette nähtud ühendada lahti Emajõe Veevärgile kuuluvast ÜVK-torustikust.

#### 6.10.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812- 6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrjeveega varustamine on võimalik ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevate hüdrantide abil, millest lähim asub ca 180 m kaugusel Rukki tänaval. Lähima hüdrandi asukoht on näidatud joonisel 2.

#### 6.10.4. Reoveekanaliseerimine

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 6 m<sup>3</sup>/d (iga korteri kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,35 m<sup>3</sup>/d).

Planeeritud krundi reovee ärajuhtimine on võimalik lahendada ühiskanalisatsioonivõrgu kaudu. Torni tn 1 kinnistul on olemasolev liitumispunkt survekanalisatsiooniga (PE De63). Reovee ärajuhtimiseks tuleb paigaldada krundisisene reoveekanaliseerimispump, mis hakkab kuuluma kinnistu igakordsele omanikule.

Planeeringuala põhjanurka ulatub Emajõe Veevärk AS-le mittekuuluv iseoolne reoveekanaliseerimistorustik, mille kaudu ei kavandata planeeritud krundi reovee ärajuhtimist. Antud kanalisatsioonitorustik on ette nähtud ühendada lahti Emajõe Veevärgile kuuluvast ÜVK-torustikust.

#### 6.10.5. Sademevesi

Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad sademeveesüsteemid (sh sademeveekanaliseerimine ja kraavid). Planeeringualal kogunev sademevesi on ette nähtud krundisiselt võimalikult suures mahus pinnasesse juhtida.

Projekteerimisel tuleb hinnata tekkivaid sademeveekoguseid, parkimisaladelt koguneva sademevee

puhastamise vajadust ning vastavalt sellele anda lahendused sademevee käitlemiseks, ärajuhtimiseks haljaspindadele ja immutamiseks. Vajadusel tuleb kasutada krundisisesid lahendusi liigvee kokkukogumiseks ja immutamiseks (nt maa-alused immutuskastid). Liiklusalustel pindadel (sh parkla) tuleb kasutada kombineerituna sademevett läbilaskvaid katendeid. Soovitav on sademevett koguda ning kasutada kastmisveena.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.

#### 6.10.6. Elektrivarustus

Torni tänaval on elektrivõrk välja ehitatud ning Torni tn 1 kinnistu olemasolev liitumiskilp asub krundi lõunanurgas. Planeeritud korterelamu peakaitse suurus on hinnanguliselt ca 125 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel ning vastavalt vajadusele suurendada olemasolevat peakaitset.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

Vastavalt ehitusseadustikule § 65<sup>1</sup> on ette nähtud elektriautode laadimistaristu rajamine.

Krundisise välisvalgustus lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

#### 6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Torni ja Nisu tänavatel puudub sidevõrk. Lähim valguskaabli võrgustik asub Rukki ja Männiku tänaval.

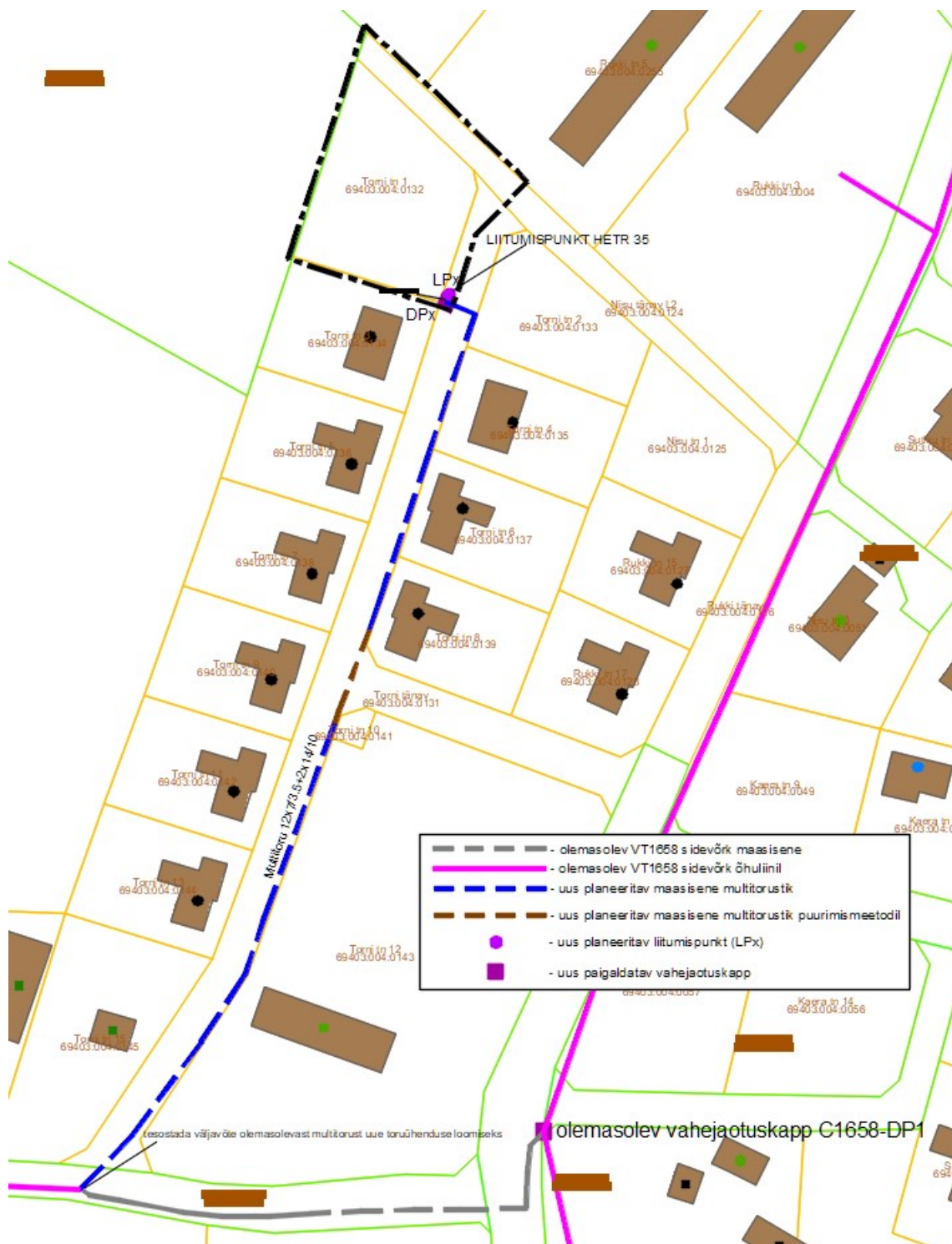
Enefit AS on 04.06.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr TT-E-20250604-100 sidevõrgu planeerimiseks. Ühenduskoht olemasoleva sidevõrguga asub Männiku tänaval, ca 240 m kaugusel (vt joonis 2).

Planeeringuala ühendamiseks sidevõrguga tuleb teostada väljavõtte Enefit AS olemasolevast maasisesest sidetrassist ning paigaldada uus sidekanaliseerimine piki Torni tänavat kuni planeeritud krundini. Väljavõtet jätkata multitoruga 12x7/3,5+2x14/10 kuni uue vahejaotuskaapini, mis on planeeritud krundi lõunanurka. Uute planeeritavasse vahejaotuskaapi puhutakse toide olemasolevast vahejaotuskaapist C1658-DP1. Planeeritavast vahejaotuskaapist uude liitumispunkti on planeeritud 4x7/3,5 multitoru.

Planeeritud sidevõrgu põhimõtteline ühendusskeem olemasoleva võrguga on näidatud skeemil 3. Detailsemad tingimused sidevõrgu projekteerimiseks ja liitumiseks on toodud tehnilistes tingimustes (vt Lisad). Täpsem tehnoarajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.



**Skeem 3.** Olemasolev ja planeeritud sidevõrk (väljavõte Enefit AS tehnilistest tingimustest)



## 6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada kaugküttevõrgu baasil.

Kaugküttevõrguga liitumiseks on SW Energia väljastanud 23.05.2025 tehnilised tingimused nr 2025052301. Planeeringuala ühendamiseks kaugküttevõrguga on kaks võimalikku ühenduskohta (vt joonis 2):

1. Rukki tn 3 ja 5 vahel olev torustik (projekteerimisel)
2. Rukki tn 9 ja 11 vahel olev torustik (projekteerimisel)

Torni tn 1 krundi ühendamiseks kaugküttevõrguga on joonisel 4 näidatud üks võimalikest põhimõttelistest lahendustest. Detailsed tehnilised nõuded kaugküttevõrgu projekteerimiseks on antud võrguvaldaja tehnilistes tingimustes (vt Lisad).

Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

## 6.11. Servituutide vajaduse määramine

Juurdepääsuks planeeritud krundile Pos 1 tuleb seada vastav servituut Nisu tänav L2, Torni tänav ja Rukki tänav kinnistutele.

Torni tn 1 krundi kaudu on ette nähtud kergliiklejate läbipääsu võimalus Käärdi lasteaed kinnistu suunas. Läbipääsuks on ette nähtud avaliku kasutusõiguse seadmine. Avaliku kasutusõigusega ala asukoht ja ulatus täpsustatakse projekteerimisel.

Servituudid isikliku kasutusõigusena tuleb seada tehnovõrkude rajamiseks (nt kaugküttetorustik, sidekanalisatsioon) eraomandis ja vajadusel munitsipaalomandis olevatele kinnistutele. Servituudialad täpsustatakse projekteerimisel, kui on selgunud projekteeritavate tehnovõrkude asukohad.

## 6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## 6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

### 6.13.1. Looduskeskkonna kaitse

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringuala näol on tegemist haljastamata pinnasega kaetud maaga, mille hoonestamise tulemusel likvideerita loomastikule ja linnustikule sobilikke olulisi elukeskkondi ning seeläbi puudub ebasoodne keskkonnamõju piirkonna taime- ja loomastikule.

#### 6.13.2. Jäätmekäitlus ja saasteristi tagavad nõuded

Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub olemasolevate ühisvõrkude kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski.

Sademevee käitlemiseks tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sellest tulenevalt on sademevesi planeeritud krundisiseselt immutada.

Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist.

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladustada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Elva valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Olmejäätmed tuleb sorteerida vastavalt kehtivatele normidele ja koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

#### 6.13.3. Mürä- ja vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Ehitustegevuse käigus tekkinud mürä ja vibratsioon on lühiajalised häiringud, millega ei kahjustata püsivalt läheduses asuvat elukeskkonda. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse, et müra ja vibratsiooni tasemed ei tohi ületada kehtivates õigusaktides väljatoodud piirväärtusi.

Planeeritav ala asub asula sisesel tiheasustusosal, madala liiklussagedusega piirkonnas ning selle lähikümbruses ei paikne teadaolevalt normatiivseid keskkonnaparametreid ületavaid objekte (sh maanteed, tootmisettevõtted jms).

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Insolatsiooninõuded (otsese päikese kiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Planeeritud krundistruktuur ja hoonestustihedus võimaldavad paigutada hooneid üksteisest piisavalt kaugemale, et vältida olemasoleva ja planeeritud naaberhoonestuse olulist varjutamist. Insolatsiooniprobleemide tekkimine on vähetõenäoline.

#### 6.6.1. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge või väga kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud,

tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuringu, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks eluruumides tuleb projekteerimisel tulenevalt radooniuuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks. Sh kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse mitte projekteerida).

## 6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandata tegevus mõju avaldada.

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – olemasolevate elamute vahelisele tühjale alale lisandub uus korterelamu. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusstruktuuri põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud tiheasustatud elukeskkonna laiendamiseks, pakkudes uusi võimalusi uute kodude rajamiseks. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust. Seega ei põhjusta uue korterelamu lisandumine keskkonda olulist kultuurilist mõju.

Uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

## 6.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- Tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänaval) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga.
- Tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja kaugküttetorustiku kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga.
- Tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.

## 6.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja

tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitist ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on huvitatud isiku kulul:

- detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste (sh vajadusel planeeringualast väljapoole jäävad, kuid funktsionaalselt seotud ja krundi teenindavad) väljaehitamine;
- detailplaneeringualal Nisu tn L2 kinnistul kõvakatendiga (kattekiht vähemalt kahekordne graniitkillustikuga pindamine) sõidutee ehitamine koos tee juurde kuuluva haljastusega;
- planeeritud krundile Pos 1 kõvakatendiga (asfaltkatend või muu kõvakatend) kergliiklustee rajamine, mis tagab avaliku juurdepääsu Käärdi lasteaed kinnistule.

Planeeringu realiseerimise orienteeruv tegevuskava:

- Katastriüksuste moodustamine vastavalt kehtestatud maakasutusele.
- Radooniuuringu teostamine.
- Hoonete (sh väliruumi) ja seda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste ning planeeringukohaste avalike teede projekteerimine ning notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
- Tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine kuni krundi Pos 1 liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine, mis on eelduseks hoonele ehitusloa väljastamisel.
- Hoonele ehitusloa väljastamine ning ehitusõiguse realiseerimine igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, rajatiste, juurdepääsutee, avalikult kasutatava kõnnitee, krundisisese parkimisala, välisvalgustuse, sademeveelahenduse ning teiste teenindavate tehnovõrkude ja -rajatistega. Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku kulul ning on eelduseks hoonele kasutusloa väljastamisel.
- Nisu tänav L2 kinnistul kõvakatendiga (kattekiht vähemalt kahekordne graniitkillustikuga pindamine) sõidutee ehitamine koos tee juurde kuuluva haljastusega, mis on eelduseks hoonele kasutusloa väljastamisel.
- Hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine, mille eelduseks on Nisu tänav L2 kinnistule kõvakatendiga (vähemalt kahekordse graniitkillustikuga pindamine) sõidutee rajamine koos tee juurde kuuluva haljastusega ning krundile Pos 1 kavandatud läbipääsu rajamine juurdepääsuks Käärdi lasteaed kinnistule. Nimetatud tööde teostamine toimub huvitatud isiku kulul.