



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

ELVA LINNAS LILLE 9 JA PÖLLU 19A KINNISTUTE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartumaa, Elva vald, Elva linn

Töö nr: DP-202115

Kuupäev: 03.09.2024

PLANEERINGU KORRALDAJA

Elva Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIKUD

Kohalik Kinnisvara OÜ
TA Teenused OÜ

PLANEERINGU KOOSTAJA

Liis Alver
Ruumilise keskkonna
planeerija, tase 7

TARTU 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5. Olemasolev olukord	7
6. Planeerimisettepanek	8
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
6.3. Krundi ehitusõigus	9
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	11
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
6.6.1. Liiklusanalüüs	12
6.6.2. Tänavad ja juurdepääsud	12
6.6.3. Parkimislahendus	13
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
6.7.1. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus	14
6.7.2. Tänav- ja elamukruntide haljastus	14
6.7.3. Piirded	15
6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine	15
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	15
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	16
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	16
6.10.1. Veevarustus	16
6.10.2. Tuletõrje veevarustus	17
6.10.3. Reoveekanaliseerimine	17
6.10.4. Sademevesi	18
6.10.5. Elektrivarustus	18
6.10.6. Soojavarustus	19
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	19
6.11. Servituutide vajaduse määramine	19
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	20
6.13.1. Üldised nõuded	20
6.13.2. Kalda kaitse eesmärgid	20
6.13.3. Pinnase radoonisisaldus	20
6.13.4. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded	21
6.13.5. Mür- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded	22
6.13.6. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded	22
6.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	22
6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	23
6.16. Planeeringu elluviimise võimalused	23

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	25
JOONISED	26
Joonis 1. Asukohaskeem	27
Joonis 2. Tugiplaan.....	28
Joonis 3. Kontaktvõõndi analüüsiskeem	29
Joonis 4. Põhijoonis.....	30
Joonis 5. Tehnovõrgud.....	31
Joonis 6. Illustratsioon.....	32
Joonis 7. Etapid	33
LISAD	34
A KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	34
Telia Eesti AS tehnilised tingimused (20.01.2022)	35
AS Emajõe Veevõrk tehnilised tingimused (26.01.2022)	38
Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (03.05.2024)	41
Telia Eesti AS kooskõlastus (15.04.2024)	43
AS Emajõe Veevõrk kooskõlastus (18.04.2024)	45
Elektrilevi OÜ kooskõlastus (07.05.2024)	46
Päästeamet kooskõlastus (07.05.2024)	47
B UURINGUD JA ANALÜÜSID	48
Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ).....	49
C DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISE DOKUMENDID	53
Algamise ettepanek (06.01.2022)	54
Algamise korraldus (17.05.2022 nr 234) ja lähteseisukohad	56
Vastuvõtmise korraldus (28.05.2024 nr 244) ja lähteseisukohad.....	62
Avaliku väljapaneku jooksul esitatud arvamused	65
Avaliku arutelu korraldamise korraldus (23.07.2024 nr 371) ja vallavalitsuse seisukohad ...	69
Avaliku arutelu protokoll.....	76

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 17.05.2022 korraldus nr 234, millega algatati Elva linnas Lille 9 ja Põllu 19a kinnistute detailplaneeringu koostamine ning anti välja detailplaneeringu lähteseisukohad. Detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks on sõlmitud kolmepoolne haldusleping nr 13-16/20.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus. Detailplaneeringust huvitatud isikud on Kohalik Kinnisvara OÜ ja TA Teenused OÜ.

Planeeringu koostamise eesmärk on jagada **Lille tn 9** (17101:001:1784) ja **Põllu tn 19a** (17101:001:1783) kinnistud elamumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute püstitamiseks. Planeeringuga planeeritakse juurdepääsuteed ja lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted ning antakse tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra põhimõtted. Juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamiseks on planeeringualasse osaliselt hõlmatud **Lille tänav T2** (17001:001:0143) maaüksus planeeringualaga piirnevas ulatuses.

Planeeringu koostamise käigus on täpsustunud planeeringuala ulatus ning avalikkusele suunatud rekreatiivsete rajatiste ja tehnilise taristu planeerimise eesmärgil on osaliselt haaratud planeeringualasse **Käo tee 86a** (17001:001:0090) ja **Põllu tn 23** (17005:006:0036) maaüksused.

Planeeritava ala suurus on ca 4,6 ha.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Elva linna Kruusa asumis asuva planeeritava ala juhtotstarbeks on kehtiva Elva valla üldplaneeringu järgselt määratud väikeelamu maa-ala (EV), mille kohaselt on alale lubatud ehitada üksik- ja kaksikelamuid ning linnaehitusliku sobivuse korral kaalutlusotsuse alusel ka ridaelamuid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõtte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Elva valla üldplaneering;
- Elva valla arengukava;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030;
- Elva valla heakorraeeskiri;
- Elva valla jäätmekava 2021-2026;
- Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 233106, august 2023);
- 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 MP-1112/23G (oktoober 2023). 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 ülesehitamisele 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 seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas Kruusa asumis. Kaugus Elva linna keskusest on ca 1,3 km ning Tartu linna piirist ca 24 km.

Ala paikneb Põllu ja Kruusa tänavate vahelisel alal, piirnedes põhjasuunast olemasoleva tiheasustusalaga. Lõuna- ja idapoolsest Kruusa ja Lille tänava ümbruse elumupiirkonnast eraldab planeeringuala üldkasutatav metsaala, mis on kehtiva üldplaneeringu kohaselt määratud puhkamisele ja virgestustegevusele suunatud rohealaks (kohaliku tähtsusega looduskaitseala–Elva metsapark), moodustades osa rohevõrgustikust. Metsased ja loodusliku rohumaaga asustamata alad jäävad ka läänesuunda, mis üldplaneeringu kohaselt on planeeritud säilitada rohealana.

Kruusa asumi hoonestuse moodustavad peamiselt üksikelamud. Olemasoleva elamurajooni krundistruktuur ja hoonestuspõhimõtted on valdavalt korrapärase asetusega. Enamus hoonestusest pärineb 1960.–1980. aastatest, mõningate hilisemate eranditega. Arhitektuursetest lahendustest domineerivad 1-korruselised kõrge viilkatusega ja katusealuse korrusega üksikelamud, millele on lisandunud hilisemast ajajärgust 2-korruselised kivimajad.

Planeeringualale on juurdepääs Põllu tänavalt alguse saava munitsipaalomandisse kuuluva Lille tänava kaudu, mis on planeeringualaga piirnevas lõigus välja ehitamata.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Põllu tänav T1	17001:001:0055	7074 m ²	transpordimaa 100%
Käo tee 86a	17001:001:0090	14753 m ²	üldkasutatav maa 100%
Aiandi tn 7	17005:007:0041	5,4 ha	sihtotstarbeta maa 100%
Põllu tn 23	17005:006:0036	8,97 ha	üldkasutatav maa 100%
Põllu tn 19	17005:001:0019	2744 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 17	17005:001:0020	1187 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 15	17005:001:0027	1199 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 13	17005:001:0021	1202 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 11	17005:001:0012	1205 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 9	17005:001:0017	1201 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 7	17005:001:0038	1193 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 5	17005:001:0013	1200 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 3	17005:001:0014	1199 m ²	elamumaa 100%
Põllu tn 1	17005:001:0010	1199 m ²	elamumaa 100%

Elva linnas on kättesaadavad erinevad teenused, kaubandus, haridus, huvitegevus ja vabaaja veetmise võimalused. Lähimad haridusasutused asuvad Elva linna keskses – lasteaiad, Elva gümnaasium.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad planeeringualast põhja suunas ca 600 m kaugusel Käo teel (Käo tee peatus) ning lõuna suunas ca 550 m kaugusel Valga mnt-l (Lille peatus).

Planeeringualale kavandatud kõnniteed ühendatakse Põllu tänavale planeeritava perspektiivse kergliiklusteega ning idasuunas asuva metsapargi olemasolevate metsaradadega, et võimaldada kergliiklejate takistusteta liikumist erinevates suundades. Planeeringualast väljapoole jääv Lille tänava osa, mille väljaehitamist käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel ette ei nähta, on lõunasuunas pinnas- ning kruusakattega ning kergliiklejatele läbitav.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritavad elamud piirkonda sobilikud, olles loomulikuks jätkuks olemasolevale tiheasustatud väikeelamute alale, moodustades seejuures eraldiseisva hoonetegrupi, mille rajamisel on võimalik rakendada omanäolisi ja kaasaegseid arhitektuurseid lahendusi. Elva linnas on hästi toimiv tehniline ja sotsiaalne taristu, võimaldades luua kõigi mugavustega elukeskkonna, mida omakorda rikastab vahetus läheduses asuvad üldkasutatavad haljasalad.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab ca 4,6 ha suurune ala, mis hõlmab 100% elamumaa sihtotstarbega **Lille tn 9** (17101:001:1784, 24558 m²) ja **Põllu tn 19a** (17101:001:1783, 15345 m²) maaüksuseid. Planeeringualale juurdepääsutee, tehnovõrkude ühenduste ning avaliku kasutusega mängu- ja treeningväljaku planeerimiseks on hõlmatud osaliselt planeeringualasse **Lille tänav T2** (17001:001:0143) ja Käo tee 86a (17001:001:0090) maaüksused. Looduskaitseeaduse kohaselt on sildade/purrete ja avalikult kasutatavate teede rajamine kalda ehituskeeluvööndisse lubatud kehtestatud detailplaneeringu alusel. Sellest tulenevalt on planeeringuala osaliselt laiendatud **Põllu tn 23** (17005:006:0036) maaüksusele.

Juurdepääs planeeringualale on põhjasuunas asuvalt Põllu tänav T1 alguse saava munitsipaalomandisse kuuluva ca 11-13 m laiuse Lille tänav T2 maaüksuse kaudu, mis on tänavana välja ehitamata. Sama transpordimaa kaudu on ligipääs ka lõuna suunast, kuhu on kujunenud välja pinnastee, mida kasutatakse ebaregulaarselt liikumisvõimalusena Kruusa tänava ja Käo tee vahel. Lille tänav ühendab Põllu ja Kruusa tänavaid.

Planeeritav ala on vahelduva reljeefiga. Kõrgeimad alad asuvad loodeosas (olemasolevate elamukruntide vahetus läheduses) ning lääneosas piki Lille tänav T2 maaüksust. Kõige märkimisväärsim kõrguste erinevus on planeeringuala põhjapoolses osas, olemasoleva kraavi ümbruses, kus maapind langeb kahelt poolt suhteliselt järsult kraavi suunas kuni 5 m. Lõunapoolne ala on ühtlase ja suhteliselt lauge reljeefiga, langedes sujuvalt idapool asuva Arbi oja suunas ca 5 m. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 6,5 m (abs 50.00...56.50 m).

Planeeritava ala idapiiri mööda kulgeb Arbi oja, mis toimib muuhulgas maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu Käopilli I (ehitise kood 2103650010170) avatud eesvooluna. Arbi oja suubub ka planeeringuala läbiv kraav, mis kogub kokku läänepoolsete madalamate alade sademe- ja liigvee ning juhib selle eesvoolukraavi. Planeeringuala läbiv

kraav ei ole osa maaparandussüsteemist. Välise vaatluse põhjal võib eeldada, et planeeringuala läbivas lõigus võib antud kraav olla osaliselt ka põhjaveetoiteline, kuna kraavis esineb sademeveevaesel perioodil vett. Põllu tn 15 maaüksuse läheduses asub tiik.

Maa-ala on valdavalt olnud kasutuses loodusliku rohumaana, kuhu põhjapoolses osas on istutatud erinevat liiki okas- ja lehtpuid. Lõunapoolne osa on kaetud isetekkelise noorendikuga, kus valdavaks on arukased ja harilikud kuused. Ala on heakorrastatud ning noorendikku on regulaarselt harvendatud.

Põllu tn 19a maaüksusel on olemasolevate elamute (Põllu tn 17 ja Põllu tn 19) vahelisele alale rajatud varjualune, mis on ehitusregistrisse kandmata. Ülejäänud planeeringualal olemasolevad ehitised ja rajatised puuduvad.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Põllu tänava 10 m laiune kaitsevöönd;
- Sidekaabel ning selle 1 m laiune kaitsevöönd liini teljest;
- Kalda veekaitsevöönd (10 m), ehituskeeluvöönd (25 m), piiranguvöönd (50 m);
- Eesvoolu kaitsevöönd tiheasustusalal (7 m).

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist kaitstud põhjaveega, kus on väga madal reostusohhtlikkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega (50-100 kBq/m³) alale. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid ning ei leidu kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

6. Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Lille tn 9 ja Põllu tn 19a maaüksustest moodustatakse elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid vastavalt üldplaneeringus toodud maakasutuse üldistele põhimõtetele ning määratakse ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute ning neid teenindavate abihoonete rajamiseks. Juurdepääsuks idasuunas asuvale üldkasutatavale metsaalale on planeeritud täiendav üldkasutatava maa krunt (Pos 20), kuhu rajatakse kõnnitee pikendus ja purre üle Arbi oja.

Planeeringuga lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on lähtutud põhimõttest, et arendatava ala puhul on tegemist uue kompaktses väikeelamute grupiga, mis moodustab ruumiliselt ja visuaalselt eraldiseisva terviku, mis on võimalik kujundada omanäoliseks elurajooniks. Uue elamuala näol on tegemist olemasoleva linnaruumi sujuva laiendusega, millele on tagatud hea ligipääs ning varustatus tehnilise ja

sotsiaalse taristuga. Kasutatud on lähenemist, mille kohaselt maakasutus ning krundistruktuur oleksid võimalikult optimaalsed ning rajatava elukeskkonna visuaalne tervikpilt tänapäevane ja funktsionaalne, võimaldades rakendada uuenduslikke ehituslikke ja arhitektuurseid võtteid.

Planeeringulahendus on koostatud põhimõttel vältida monotoonse krundistruktuuri ja hoonestuse tekkimist ning luua keskkond, mis rikastab Elva linna kaasaegse hoonestusega. Selleks on kavandatud mitmekesine elamuala, kus on kombineeritud erineva tüübi ja mahuga elamuid (sh ridaelamuid), võimaldades luua erinevaid elamupindasid erineva eelistusega koduotsijale. Planeeringuala asub hea ligipääsetavusega asukohas, Elva linna suunduva Käo tee vahetus läheduses, ning planeeritavad ridaelamud moodustavad eraldiseisva uushoonestuse, avaldamata seejuures olulist negatiivset mõju olemasolevale asustusele ja liikluskorraldusele. Sellest tulenevalt on väikesemahuliste ridaelamute planeerimine antud asukohta sobilik.

Uue rajatava Lille tänava äärde ning planeeringuala lõunapoolsele alale on kavandatud ühtse frondina ridaelamud ning olemasolevate elamute lähedusse üksik- ja kaksikelamud. Hoonestuse sidumisel tänavaruumiga on antud soovitusel hoonete paigutamiseks (paralleelselt ja/või astmeliselt), mis annab võimaluse kujundada vaheldusrikka ilmega tänavaruum. Hoonete täpne asetus ja orientatsioon lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 20 uut krunti:

- 18 elamumaa krunti (3 üksikelamu, 6 üksik- või kaksikelamu krunti, 8 ridaelamu krunti, 1 kaksik- või ridaelamu krunt);
- 1 transpordimaa krunt;
- 1 üldkasutatava maa krunt;

Vastavalt üldplaneeringuga lubatule on uushoonestatavatel aladel üksikelamu kruntide suurus vähemalt 1200 m² (väljakujunenud hoonestusega alal vähemalt 900 m²) ning kaksikelamu kruntidel vähemalt 1500 m². Ridaelamu kruntide planeerimisel on arvestatud koormusindeksiga 400 m² krundi pinda ühe boksi kohta.

Lubatud on krundi Pos 8 liitmine Põllu tn 19 (17005:001:0019) kinnistuga. Liitmise korral ei ole võimalik realiseerida krundile Pos 8 planeeritud ehitusõigust üksikelamu püstitamiseks.

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 kõrgus.

Ridaelamu kruntidel on lubatud 1 põhihoone püstitamine, mille ehitisealune pind sõltuvalt planeeritud krundist on kuni 125 m² boksi kohta, mis on optimaalsem suurus võimaldamaks ka 1-korruseliste ridaelamute projekteerimist ja ehitamist. Abiruumid tuleb kavandada põhihoone mahus. Katmata terrassid võivad ulatuda hoonestusalast välja, kuid krundipiirile mitte lähemale kui 2 m.

Kaksikelamu kruntidel on lubatud ehitada üks põhihoone ja kaks abihoonet.

Üksikelamu kruntidel on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone.

Krundile Pos 8 planeeritud ehitusõigus (1 põhihoone + 1 abihoone) on võimalik realiseerida tingimusel, et olemasolev ehtisregistrisse kandmata varjualune lammutatakse ning elamu püstitatakse väljakujunenud kohustuslikule ehitusjoonele. Arvestades naaberkinnistutel (Põllu tn 17 ja 19) asuvate hoonete paiknemise kaugust krundist Pos 8, tuleb vajadusel kavandada tulemüürid. Olemasoleva varjualuse seadustamisel ei ole võimalik realiseerida planeeritud ehitusõigust üksikelamu püstitamiseks.

Abihoonete püstitamine elamu esifassaadist tänava poole ei ole lubatud.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud igal üksik- ja kaksikelamu krundil kahe kuni 20 m² suuruse väikeehitiste rajamine elamuühiku kohta vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Ridaelamutel on väikeehitistest ja -rajatistest lubatud jäätmemajade, jalgrataste varjualuste (sh suletud ruumina) ja mänguväljakute rajamine.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11212 – kahe korteriga elamu
- 11221 – ridaelamu
- 12744 – elamu abihoone

Planeeritud kruntidel on teatud osas jäetud võimalus projekteerimisel otsustada krundile ehitatav elamutüüp, kui see on ruumilise keskkonna kujunemise seisukohast sobilik.

- Krundile Pos 1 on lubatud rajada rida- või kaksikelamu koos abihoonetega.
- Kruntidele Pos 2, 3, 4, 7 on lubatud rajada üksik- või kaksikelamu koos abihoonetega.
- Kruntidele Pos 5, 6, 8 on lubatud rajada üksikelamu koos abihoonega.
- Kruntidele Pos 9-16 on lubatud rajada ridaelamu.

Kruntidel Pos 2-4 ja 17-18, kuhu on näidatud võimalus erinevate elamutüüpide ehitamiseks, on soovitatav kogu 2-3 krundist koosnev hoonetegrupp hoonestada sama elamutüübiga (üksik- või kaksikelamu) ning rakendada sarnaseid arhitektuurseid lahendusi.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

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

Kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk, aiamaja jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded. Väikeehitiste rajamise erisus hoonestusalast väljapoole ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Ridaelamu kruntidel on lubatud hoonestusalast väljapoole püstitada jäätmemaju, mänguväljakuid, jalgrataste varjualuseid jt teenindavaid rajatisi.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Elamukruntide hoonestusala kaugus naaberkrundist on üldjuhul 4 m ning

teemaast 4–7 m.

Kruntidel Pos 2-4, 17-18 on määratud kohustuslik ehitusjoon, kuhu tuleb siduda elamu põhimahu esifassaad.

Krundi Pos 8 hoonestusala on planeeritud ida- ja läänesuunas naaberkrundile lähemale kui 4 m. Juhul, kui hoone projekteeritakse naaberkrundil asuvale hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada tuleohutusmeetmeid, et tagada tule leviku piiramine. Põhijoonisel on näidatud perspektiivse tuletõkkeseina rajamise vajadus.

Hoonete sidumisel tuleb arvestada, et need paigutuksid loogilise rütmiga – nt Pos 9 ja 10 tuleb paigutada teemaast samale kaugusele ning Pos 11 ja 12 sama orientatsiooniga tänavamaa suhtes. Pos 13, 15 ja 16 hooned on soovitatav asetada sama orientatsiooni ja nurgaga Lille tänava suhtes ning siduda Lille tänava poolne hoone külg või nurk hoonestusala piirile, et moodustuks tänavapoolse hoonestuse ühtlane joondatus.

Üksik- ja kaksikelamu kruntidel on näidatud võimalus kavandada autode varjualused teemaast 4 m kaugusele, kohustuslikust ehitusjoonest ettepoole.

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	ÜKSIKELAMU	KAKSIKELAMU	RIDAEELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 / 1	2 / 1	2 / 1
Max elamuühikute arv krundil	1	2	4 (Pos 13, 16) 5 (Pos 11, 12, 15) 6 (Pos 9, 10, 14) 7 (Pos 1)
Katusekalle	10-35 ^o	0-15 ^o	0-15 ^o
Katusetüüp	viil, kald	viil, lame, kald	
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal		
Katusekatte värv	pruun, hall, must (soovitavalt)		
Harjajoone suund (hoone orientatsioon)	<u>Pos 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 14, 16, 17, 18:</u> paralleelne või risti transpordimaa poolse krundipiiriga, kust on kavandatud juurdepääs krundile <u>Pos 1, 5, 6, 11, 12, 13, 15:</u> määramata		
Välisviimistlus-materjalid	krohv, kivi, puit, klaas (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal		
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast		

Ridaelamute fassaadid peavad olema kõikidest külgedest esinduslikud. 7-boksiga ridaelamu rajamisel krundile Pos 1 tuleb elamu esifassaad ruumiliselt liigendada.

Ridaelamute krunte on võimalik käsitleda erinevate hoonestusgruppidega, mille siseselt tuleb kasutada sarnaseid ja harmoneeruvaid arhitektuurseid lahendusi (sh katusekalde vahemik). Hoonestusgruppide jaotus: 1) Pos 1; 2) Pos 13, 14, 15, 16; 3) Pos 9, 10, 11, 12.

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. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

Hoonete ja taristu projekteerimisel reljeefilt madalamale alale tuleb arvestada vajadusel kõrgema põhjaveetasemega (täpsustada projekteerimisel ja ehituse käigus) ning vajadusel rakendada vastavaid ehituslikke meetmeid, et takistada põhjavee imbumist hoonetesse.

Hoonete eskiislahendused tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Liiklusanalüüs

Planeeringuala asub Elva linna piirides, vahetult olemasoleva asustuse kõrval. Planeeringuala piirneb linnatänavatega (Käo tänav, Põllu tänav), mille kaudu on tagatud hea ühendus autoga liiklejatele ja kergliiklejatele. Lähim kergliiklustee asub Käo tänaval. Põllu tänavale on ette nähtud perspektiivne kergliiklustee, millega on ette nähtud ühendada planeeritud kõnniteed, et moodustuks piirkonna elanikke teenindav terviklik kõnniteede võrgustik. Kergliiklejate liikumisvõimaluste mitmekesistamiseks on kavandatud ühendused ka läänepoolsel avalikult kasutataval metsaalal asuvate kõnniradadega. Olemasolevate ja planeeritud kõnniteede kaudu on võimalik liikuda piirkonda teenindavatesse ühistranspordipeatustesse (ca 600 m kaugusel).

Planeeritud elurajooni sobivaima liikluslahenduse planeerimiseks on Liikluslahendus OÜ poolt (töö nr 233106) koostatud liiklussageduste prognoos ning sellele tuginedes tehtud ettepanekud liikluskorralduse kavandamiseks. Võttes aluseks analoogsetes elamupiirkondades läbi viidud liiklusloenduste tulemused ning kasutades loendustulemuste keskmisi väärtusi, saab järeldada, et rajatava Lille tänava hinnanguline liiklus mõlemas suunas kokku on Põllu tänava juures 54 a/h, s.o 1 auto minutis.

6.6.2. Tänavad ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Lille tänav T2 maaüksuse kaudu, mis saab alguse Põllu tänav T1 maaüksuselt ning on põhjapoolses osas välja ehitamata.

Planeeringuala siseselt on planeeritud uus transpordimaa krunt (Pos 19), mille kaudu on ette nähtud juurdepääsud planeeritud elamukruntidele. Krundile Pos 8 on juurdepääs Põllu tänavalt ning krundile Pos 15 Lille tänavalt. Krundile Pos 1 on planeeritud kaks alternatiivset juurdepääsu võimalust, mille asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel.

Igale krundile on ette nähtud üks juurdepääs, v.a kaksikelamu krundid, millele on lubatud rajada kaks juurdepääsu juhul, kui arhitektuurse lahendusega kavandatakse bokside

parkimisalad ja autode varjualused kahele poole hoonet, mitte ühiselt keskele.

Juurdepääsu laius elamukruntidele on kuni 5 m, kaksikelamu kruntidel ühise keskse parkimisala ja autode varjualuse rajamise korral kuni 12 m. Juurdepääsude projekteerimisel ridaelamu kruntidele tuleb arvestada, et oleks tagatud nõuetekohane juurdepääs (sh pöörderaadiused) jäätmeautole.

Lille tänav T2 maaüksusele on kavandatud 5,5 m laiune sõidutee ning 2 m laiune kõnnitee. Planeeritud transpordimaa krundile Pos 19 on kavandatud läbivalt sõidutee laiussega 5 m ning kõnnitee laiussega 1,8 m. Planeeritud krunte Pos 4-7 teenindavale tupiktänava lõigule on kavandatud 4,5 m laiune sõidutee koos überpööramisalaga, mõõtudega vähemalt 12x12 m. Planeeritud on 3 m laiune haljasriba lumevallitamiseks.

Kavandatud kõnniteed on ette nähtud ühendada Põllu tänava perspektiivse kergliiklusteedega ning üle planeeritud üldkasutatava maa (Pos 20) idasuunas asuval üldkasutataval metsaalal paiknevate metsaradadega. Arbi oja ületamiseks on planeeritud purre/sild ning üldkasutatavale maale (Pos 20) kergkattega rada, mis seotakse olemasolevate metsaradadega.

Teekoridoride täpsemad profiillõiked koos haljastuse ja tehnovõrkude paiknemisega on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis 5).

Planeeritud sõiduteed tuleb rajada asfaltbetoon- või tsementbetoonkattega, kõnniteed asfaltkatendi või muu kõvakatendiga. Parkimisaladel ja krundisisestel liiklusalustel pindadel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid).

Sõidukiiruste vähendamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks tuleb projekteerimisel rakendada vastavaid meetmeid (nt kvartalisisene sõidukiiruse alandamine, parema käe reegel, tõstetud ristmikud, künnised jms). Põhijoonisele on kantud soovituslikud tõstetud ristmike ja künniste asukohad. Soovitatav on määrata uue elamukvartali sisene teekoridor (Pos 19) vähendatud sõidukiirusega õuealaks. Projekteerimisel tuleb täiendavalt hinnata liiklust rahustavate meetmete rakendamise võimalusi, et selgitada välja toimivaim lahendus.

Planeeringuga tehakse ettepanek nimetada uus tänav Karukella tänavaks.

Planeeritud tänavamaa antakse väljaehitamise järgselt üle kohalikule omavalitsusele ning määratakse avalikult kasutatavaks.

6.6.3. Parkimislahendus

Parkimine tuleb lahendada krundisiselt maapealse parkimisena ning tänavamaale parkimist mitte kavandada. Igale planeeritud elamuühikule (üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu boks) on ette nähtud vähemalt kaks parkimiskohta.

Kruntidele Pos 9 ja 10 planeeritud ridaelamute parkimisalade projekteerimisel on lubatud manööverdamisalade kattumine transpordimaale Pos 19 kavandatud sõiduteega. Antud elamukruntidele ulatub kalda ehituskeeluvöönd, mis kitsendab oluliselt hoonete paigutamise võimalusi ning krundisiseste parkimisalade kavandamist.

Liiklusanalüüsiga (Liikluslahendus OÜ) on hinnatud kruntide Pos 9, 10 ja 14 esise teelõigu liiklussagedust, mis kujuneb nende kruntide elanike liikumistest (16 leibkonda). Vastavalt eksperthinnangule:

Teiste kruntide elanike jaoks kujuneks selle tänavalõigu kaudu liiklemine nn ringiga

liikumiseks. Selle teelõigu eeldatav liiklus on sel juhul kuni 14 a/h (iga 4 minuti järel 1 auto). Liiklus jaguneb 2 juurdepääsu vahel ja isegi kui kõik pos 10 ja 14 elanikud kasutaksid pos 9 eest kulgevat teed, oleks läbiv liiklus seal 10 a/h (iga 6 minuti jooksul 1 auto). On siiski tõenäoline, et kõik pos 10 elanikud seda lõiku kasutama ei hakka ja mugavam on liikuda otse Lille tänava kaudu.

Kokkuvõtvalt on põhjendatud kruntide Pos 9 ja 10 planeeritud parkimiskorraldus, arvestades, et teemaa krunt Pos 19 on kavandatud madala liikluskoormusega läbiva liiklusega kvartalisiseseks tänavaks ning kruntide Pos 9, 10 ja 14 vahelisel alal on liikluse osatähtsus minimaalne. Planeeringuala sisestel tänavatel liiklemise ohutust tõstab kergliiklejatele eraldatud kõnniteed ning meetmed kiiruse vähendamiseks (planeeritud kurviline teedevõrgustik, tõstetud ristmikud ja künnised, „õueala“ liikluskord).

Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb anda edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne suurus, asukohad ja kasutamise otstarve. Arvestada standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimisalad tuleb liigendada (nt madalhaljastus, mururibad, murukivi vms), täpne parkimisalade lahendus antakse projekteerimisel.

Jalgrataste parkimine ning parkimiskohtade vajadus korraldatakse vastavalt iga elamu vajadustele.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus

Planeeringuala piirneb idapoolses osas olemasoleva üldkasutatava metsaalaga (ca 9 ha), kuhu on rajatud metsarajad, mis võimaldavad tervisespordi harrastamist. Planeeringuala siseselt on kavandatud täiendav olemasoleva haljastusega üldkasutatav maa (Pos 20), mille kaudu on ette nähtud juurdepääs metsaalale. Selleks on planeeritud purre/sild üle Arbi oja ning täiendavad rajad olemasolevate radadega sidumiseks. Kalda kaitsevöönditesse ehitamise võimalusi ja erisusi on kajastatud peatükis 6.13.2.

Piirkonna elanike rekreatsioonivõimaluste mitmekesistamiseks on Käo tee 86a kinnistule (17001:001:0090, 100% üldkasutatav maa) planeeritud mängu- ja treeningväljak, kuhu tuleb paigaldada erineva funktsionaalsusega ning erinevas vanuses kasutajale suunatud mängu- ja treeningatraktsioonid, istepingid ja prügikonteinerid. Mängu- ja treeningväljaku kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt, millega määratakse sobilik inventar ja atraktsioonid ning nende arv, haljastuslahendus (sh kõrg- ja madalhaljastus), kergliiklejate liikumine (sh ühendused olemasoleva ja planeeritud kergliiklusvõrgustikuga) ning välisvalgustus. Oluline on arvestada, et oleks tagatud ala kasutajate turvalisus – projekteerida lahendused (sh haljastuse asukohad), mis võimaldaks ala eraldada liiklusruumist.

6.7.2. Tänav- ja elamukruntide haljastus

Planeeringualal kasvab olemasolev kõrghaljastus (arukased, harilikud kuused ja männid), mille näol on tegemist regulaarselt hooldatud isetekkelise noore puistuga, mis on soovitatav elamukruntidel võimalikult suures osa säilitada, et piirkonnast moodustuks vabakujuline metsase ilmega elamurajoon. Tänavamaal tuleb teede ja tehnovõrkude rajamise

võimaldamiseks olemasolevad puud likvideerida. Elamukruntidel ja üldmaal olemasolevale säilitatavale ja planeeritavale haljastusele lisaks tänavamaale täiendavat alleehaljastust ei kavandata, et säilitada piirkonna haljastuse vabakujuline ja looduslähedane ilme.

Elamumaa kruntide haljastatava ala pind peab olema suurem kui hoonete ehitisealune ja kõvakattega alade pind kokku. Kõrghaljastuse osakaal on planeeritud vähemalt 15%. Kruntidel, millele jäävad olemasolevad puud, on võimalik kõrghaljastuse osakaal tagada olemasoleva haljastuse abil. Teistel kruntidel tuleb istutada vajalikul määral uusi puid, mille liigilises koosseisus tuleb kasutada valdavalt arukaske, harilikku kuuske ja harilikku mändi, et luua ühtse haljastusliku ilmega elamupiirkond. Teised liigid (sh võõrliigid) on soovitatavalt aktsendina.

Elamumaade haljastuslahendus tuleb anda elamute ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb arvestada puude kaugusega maa-alustest torudest ja kaablitest vähemalt 2 m.

6.7.3. Piirded

Üksik- ja kaksikelamu kruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,3 m kõrguseid puit- või metallpiirdeid (sh betoon- ja kivipostid ja kuni 30 cm kõrgune sokkel). Tänavapoolsed keevispaneelpiirded on lubatud ainult koos hekiga (kohustuslik). Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Piirdeaed peab sobima kokku hoone arhitektuuriga. Lubatud on kaksikelamu bokside juurde kuuluva krundiosa eraldamine võrk- või keevispaneelaiaga.

Ridaelamu kruntide täies ulatuses ümbritsemine piirdeaiaga ei ole lubatud. Lubatud on sisehoovide piiritlemine kuni elamu esifassaadini. Erinevate bokside juurde kuuluvate õuealade eraldamine kuni 1,2 m kõrguse keevispaneelaiaga (sh otsabokside juurde kuuluva õueala eraldamine kuni elamu esifassaadini), mis tuleb kombineerida haljastusega (vabakujuline või pügatav hekk), on lubatud ainult kruntidel Pos 9, 10 ja 11. Teistsugused kõrgemad ja domineerivad lahendused ei ole lubatud.

6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Elva valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Elamukruntidel tuleb paigaldada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele nõuetele. Ridaelamu kruntidel tuleb maapealsete konteinerite jaoks rajada jäätmemajad või ümbritseda need piirdega, lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Üksik- või kaksikelamu kruntidel on samuti soovitatav konteinerid ümbritseda piirde või varjualusega.

Jäätmete kogumisel ja käitlemisel arvestada Elva valla jäätmekavaga. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritav ala on vahelduva reljeefiga, millest tulenevalt on teatud osades vajalik maapinna kõrguste korrigeerimine, et oleks võimalik rajada normatiivsete kalletega sõidu- ja kõnniteed (nt Lille tänav T2), tagada isevoolse kanalisatsiooni toimimine ning sademe- ja liigvee äravalgumine ja suunamine eesvoolukraavi. Lisaks võib olla vajalik elamukruntide

maapinna kõrguslik ühtlustamine, olenevalt projekteeritava hoone suuruselt ja paiknemisest. Sellest tulenevalt on vastavalt vajadusele lubatud maapinna tasandamine – kõrgemate küngaste koorimine ning madalamate alade täitmine.

Elamukruntidel, mille maapind langeb järsult lühikese vahemaa peale (nt Pos 1 ja 2) võib olla vajalik reljeefi korrigeerimiseks tugimüüri rajamine olemasolevate elamukruntide poolses osas.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted (sh reljeefi korrigeerimise ulatus, planeeritavad kõrgused ning tugimüüri vajadus, asukoht, kõrgus ja tehniline lahendus) lahendatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. 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.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsioonilahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk 26.01.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-22-00063.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 26,3 m³/d:

- üksik- ja kaksikelamud 5,5 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d);
- ridaelamud 20,8 m³/d (iga elamuühiku/boksi kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,4 m³/d);

Planeeringuala ühendamiseks ühisveevärgiga on ette nähtud uue veetorustiku rajamine alates olemasolevatest veetrassidest kuni planeeritud kruntideni. Veevarustuse torustikud on planeeritud ringvõrguna alates olemasolevatest veetrassidest Põllu tänav T1 ja Lille tänav T2 ristumiskohas ning lõunasuunas asuval Lille tänav T1 maaüksusel (Lille tn 7 ja

Lille tn 12 maaüksuste vahelisel alal). Täpsed ringistatavate veetorustike planeeringuala välised asukohad määratakse projekteerimisel. Ühenduskohad on tähistatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis asub transpordimaal kuni ühe meetri kaugusel krundipiirist. Krundi Pos 8 liitumine ühisveevõrguga on planeeritud Põllu tänaval asuvast olemasolevast trassist.

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta 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 toimub ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevate ja planeeritud hüdrantide abil. Hüdrantide orienteeruvad asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk 26.01.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-22-00063.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 26,3 m³/d:

- üksik- ja kaksikelamud 5,5 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d);
- ridaelamud 20,8 m³/d (iga elamuühiku/boksi kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,4 m³/d);

Planeeritud kruntidelt kogutakse reovesi iseoolse reoveekanaliseerimistorustikuga kokku ning juhitakse planeeritud reoveepumpla kaudu survekanaliseerimisega Põllu tänaval asuvasse iseoolsesse reoveekanaliseerimistorni. Krundi Pos 8 liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Põllu tänaval asuva olemasoleva trassi kaudu.

Reoveepumpla on planeeritud Käo tee 86a kinnistule (17001:001:0090, 100% üldkasutatav maa) ning sellele on ette nähtud 20 m laiune kuja, mille piiresse ei ole soovitatav hooneid kavandada.

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi liitumispunkt iseoolse reoveekanaliseerimisega, mis asub transpordimaal kuni ühe meetri kaugusel krundipiirist. Juhul kui edasise projekteerimise käigus selgub, et kõrguslikult ei ole võimalik planeeringuala madalamatelt kruntidelt (Pos 4–7) reovett iseoolselt ära juhtida, tuleb antud kruntidelt reovee ärajuhtimiseks ette näha igale krundile eraldi reoveepumpla, mis hakkab kuuluma kinnistu omanikule.

6.10.4. Sademevesi

Planeeringuala põhjapoolset osa läbib olemasolev kraav, mille kaudu juhitakse läänepoolsetelt planeeringuala välistelt aladelt valguv sademe- ja liigvesi ning planeeringuala siseselt kõrgematelt aladelt valguv sademevesi eelvooluna toimivasse Arbi oja. Välise vaatluse põhjal võib planeeringuala läbiv kraavilõik olla ka põhjaveetoiteline.

Planeeringuala siseselt olemasolev kraav likvideeritakse ning asendatakse uues asukohas transpordimaal drenaaži- või sademeveetorustikuga. Käo tee 86a maaüksusel asuv kraav ning planeeritud drenaaži- või sademeveetoru ühendatakse uue kraavilõigu abil.

Transpordimaal ja elamumaa kruntidel on sademevesi ette nähtud juhtida haljastatavatele aladele ning krundisiseselt immutada pinnasesse. Täiendava võimalusena on liigvee ärajuhtimiseks võimalik rajada lõunapoolsele transpordimaale drenaaži- või sademeveetorustik (lisaks eespool kirjeldatud drenaaži- või sademeveetorule), mille rajamise vajadust ja võimalusi tuleb hinnata projekteerimisel. Eelistatud on sademevee lokaalne käitlemine ning krundisisesene pinnasesse juhtimine.

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud. Välistada tuleb elamukruntidelt liigvee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaale.

Täpsed võimalused ja lahendused sademevee immutamiseks ning vajadusel liigvee ärajuhtimiseks tuleb anda projekteerimisel (sh drenaaži- või sademeveetorustiku dimensioonid ja asukoht).

Liigvee ärajuhtimisega seotud küsimuste lahendamisel ning vastavate projektlahenduste koostamisel tuleb kaasata vastava pädevusega hüdrotehnikainsener.

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 03.05.2024 tehnilised tingimused nr 471935. Kogu planeeringuala kruntide perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt 1000-1200 A, mis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala ühendamiseks elektrivõrguga on planeeritud uus komplektalajaam (Pos 20), mille toide on planeeritud 15 kV maakaabelliinidega Käo tee 86a katastriüksusel asuvast Kaseküla:(Elva) alajaamast ning perspektiivsest alajaamast Valga mnt ja Lille tn ristmikul.

Uuest planeeritud alajaamast ja Kaseküla:(Elva) alajaamast on ette nähtud planeeritud kruntide ühendamiseks elektrivõrguga eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid ning 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad. Krundi Pos 8 elektriliitumine on võimalik Põllu tänaval asuva olemasoleva võrgu ja krundipiiril asuva liitumiskilbi kaudu.

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsed 15 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (sh tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid).

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima.

6.10.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergiat põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Tehnovõrkude joonisel on tähistatud Arbi ojaga piirnevatel kruntidel (Pos 6-12) põhimõtteline maaküttekontuuri asukoht, mis on lubatud vajadusel rajada kalda ehituskeeluvööndisse.

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

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 20.01.2022 tehnilised tingimused nr 36003564.

Planeeritud hoonete ühendamiseks sidevõrguga tuleb rajada Põllu, Laane ja J. Liivi tänavate ristumiskohas asuvast sidekaevust nr 53 alates 4-avaline multitoru. Planeeringualale paigaldada sidekaevud KKS2 ning sidekaevudest paigaldada kinnistu piirile/hoonesse 2-avaline multitoru. Magistraalkaablina kasutada 48-kiulist puhutavat optilist kaablit ning hoonetesse puhuda 24-kiulised optilised kaablid. Kasutada singlemode kaableid. Koostada splitteri lahendus, kasutades 1/8 ja 1/6 splittereid. Kogu rajatav sidekanal tuleb keevitada ühes jätkus ning see peab olema elektriliselt tuvastatav.

Eramajade sidevõrgud ehitada CAT6 kaabliga. Ridaelamute puhul peab igasse boksi jõudma optiline kaabel ning bokside sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Transpordimaale ja üldkasutatavale maale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise järgselt.

Elamukruntidele Pos 1 ja 18 ulatub planeeritud reoveepumpla kuja, mille talumiskohustus tuleb kanda kinnistusraamatusse.

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 konkreetseid 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. Üldised nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalasid, millest tulenevalt mõju neile puudub.

Planeeringualaga vahetult piirneval alal asub vastavalt kehtivale üldplaneeringule kohaliku tähtsusega looduskaitseala, kuhu planeeringu realiseerimise käigus rajatakse vastavalt vajadusele täiendavad metsarajad planeeritud kõnniteevõrgustiku ühendamiseks olemasolevate metsaradadega – kergliiklejate liikumisvõimaluste parendamiseks. Radade rajamise käigus likvideeritakse vähesel määral puid ning rajaalune pinnas asendatakse kergkattega. Tegemist ei ole ulatusliku ja olulise ebasoodsa keskkonnamõjuga piirkonna taimestikule ega loomastikule.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Ei kavandata keskkonnohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Planeeringu realiseerimise tulemusel muudetakse planeeringualal paratamatult senist keskkonda, mille tulemusel avaldub teatav mõju loomastikule ja linnustikule, vähendades elutegevuseks sobilikku keskkonda. Planeeringuala ümbritsevad haljasalad, metsad ning planeeringuala sisene säilitatav haljastus pakuvad lisaks rekreatsioonilisele väärtusele jätkuvalt sobivaid elupaikasid lindudele ja loomadele. Negatiivse mõju vähendamiseks kasvupinnasele on soovitatav kasvupinnas eemaldada, ladustada ning kasutada seda hilisemalt haljastustöödel.

6.13.2. Kalda kaitse eesmärgid

Arbi oja ületamiseks ette nähtud purde/silla ja kõnniradade projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda **kalda kaitse eesmärkidest**, milleks on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringulahendusega on tagatud kalda piiranguvööndis asuva metsa kaitse, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine. Kalda ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeluvöönd ei laiene piirdeaedadele ning kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele (sh maaküttekollektor), sillale (sh purre) ning avalikult kasutatavale teele (sh kõnniteed). Kalda veekaitsevöönd on veekogul kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks. Puu- ja põõsarine raie on veekaitsevööndis lubatud Keskkonnaameti nõusolekul ning ehitamine peab olema kooskõlas kalda veekaitse eesmärkidega ning looduskaitseaduses sätestatud kaldakaitse eesmärkidega.

6.13.3. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega

(50-100 kBq/m³) alale. 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 niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

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

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radooni kaitsega – 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 tagasitäitesse mitte projekteerida).

6.13.4. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub uute rajatavate ühisevõrkude 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 suures osas immutada või vastavalt vajadusel juhtida drenaaži- või sademeveetorustiku abil Arbi oja. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama saastenäitajate piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

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

6.13.5. Müra- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra 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.

Elurajooni rajamise (sh uus tänavavõrgustik) tulemusel ei ole ette näha müra- ja vibratsioonitaseme ülenormatiivset esinemist. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

6.13.6. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi alusel tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lisaks peab kuni kolmetoaliste korterite puhul 3-tunnine insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas, suuremate korterite puhul kahes toas.

Planeeritud krundistruktuur ja hoonestustihedus võimaldavad paigutada hooneid üksteisest piisavalt kaugelt, et vältida olemasoleva ja planeeritud naaberhoonestuse olulist varjutamist. Samuti on oluliseks teguriks insolatsiooninõuete täitmisel hoonete kõrgus, millest tulenevalt madalad 2-korruselised hooned varjutavad naaberhooneid oluliselt vähem võrreldes kõrghoonetega. Võib eeldada, et insolatsiooniprobleemide tekkimine on vähetõenäoline.

6.14. **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 (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepumpla kuvas, mis on reguleeritud määruses „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis, mis on reguleeritud looduskaitseaduses ja veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis, mis on reguleeritud maaparandusseaduses ning määruses „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis

tegutsemise kord“ sätestatuga.

- tegevuspiirangud geodeetilise märgi kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ sätestatuga;

6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

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

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning asula hoonestusstruktuuris ja visuaalses ilmes – noorendikuga rohumaa asendub tiheasustatud elamurajooniga, kuhu kavandatakse nii uushoonestus kui ka infrastruktuur. Uus planeeritud hoonestus on loogiliseks jätkuks väljakujunenud elukeskkonna laiendamiseks, pakkudes uusi võimalusi uute kodude rajamiseks. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust. Eeldatavalt ei põhjusta maatulundusmaa asendumine elamumaaga olulist kultuurilist mõju.

Arendaja ja kohaliku omavalitsuse koostööna rajatav uus tänavavõrgustik parendab oluliselt piirkonna elanike liikumisvõimalusi (sh kergliiklejate), võimaldades võtta kasutusele varasemalt kavandatud transpordimaa (Lille tänav), mis perspektiivsena kogu pikkuses välja ehitamise järgselt hakkab tulevikus ühendama erinevaid linna asumeid. Planeeritud elamukrundid moodustavad eraldiseisva privaatse elurajooni, mis sobituvad olemasolevate metsa ja rohumaa kaetud üldkasutatavate maade vahele – planeeringu realiseerimise tulemusel ühendatakse eraldiseisvad üldkasutatavad maad kõnniteede võrgustiku abil, mis parendab samuti piirkonna elanike liikumisvõimalusi. Piirkonda rajatav mängu- ja treeningväljak mitmekesistab elanike rekreatsioonivõimalusi.

Kaasaegse arhitektuuriga uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonna elavdamisele, kasvatades laiemat huvi Elva linna kui väärtusliku elukeskkonna vastu. Lisaks tõstab uus lisanduv kinnisvara piirkonna olemasoleva kinnisvara väärtust. Negatiivne sotsiaalmajanduslik mõju eeldatavalt puudub.

6.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimisnormidele 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 kavandata tegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus 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

ehitise 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 transpordimaale planeeritud avalikuks kasutamiseks ettenähtud sõiduteede, kergliiklusteede, tehnovõrkude (ühisveevärgi-, ühiskanalisatsiooni-, elektri-, side- ja sademevee tehnorajatised) ja haljastuse (edaspidi Rajatised) rajamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on jagatud arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel, vastavalt halduslepingule nr 13-16/20. Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa krundi (Pos 19) võõrandamisel kanduvad arendaja kohustused transpordimaale planeeritud Rajatiste rajamiseks edasi transpordimaa krundi uuele omanikule.

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendus esitada kooskõlastamiseks vallavalitsusele.

Planeeringu realiseerimise orienteeruv tegevuskava:

- Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
- Lille tänav T2 tänavamaa (tee ja tehnorajatised) projekteerimine ja ehitamisega alustamine – ligipääsu tagamine asfalteerimata tee kaudu planeeringuga hõlmatud maaüksusteni.
- Rajatistele tehniliste tingimuste taotlemine ja projekteerimine ning vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele ehitusloa taotlemine, ehitamine ja kasutusloa väljastamine (kogu planeeringuala ulatuses).
- Sõiduteedele ja kergliiklusteedele (koos tee koosseisu kuuluvate rajatistega, sh tänavavalgustus ja haljastus) ehitusloa taotlemine ja väljastamine (vastavalt etappidele, sh Pos 20).
- Hoonetele ehituslubade taotlemine ja väljastamine (vastavalt etappidele).
- Rajatiste ja hoonete ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ja väljastamine (vastavalt etappidele).
- Täies ulatuses nõuetekohaselt rajatud ning kasutusloa saanud transpordimaa sihtotstarbega kinnistu tasuta üleandmine vallale ning avalikku kasutusse määramine.
- Käo tee 86a kinnistule mängu- ja treeningväljaku projekteerimine, ehitusloa taotlemine ja väljastamine, ehitamine, kasutusloa taotlemine ja väljastamine, tasuta üleandmine vallale ning avalikku kasutusse määramine.

Arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel on lepitud kokku halduslepinguga nr 13-16/20 planeeringu realiseerimise **etapiviisiline tegevuskava** (sh hoonestuse rajamine etappidena), mille sisus lepitakse täpsemalt kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Etapid on tähistatud joonisel 7.

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 3 ning dokumendid lisade kaustas.

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1.	Elektrilevi OÜ	07.05.2024	lisades	Maie Erik
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr 5401851774; - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; - Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. 				
2.	Telia Eesti AS	14.05.2024	lisades	Kaino Ütt-Ütti
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr 38804710 - Telia sideehitiste 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) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/ juhendid. - Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. - Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal 				
3.	AS Emajõe Veevärk	18.04.2024	lisades	Rauno Ränkel
<ul style="list-style-type: none"> - Ülevaatamise otsus nr 24-01683; - Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk; 				
4.	Päästeamet	07.05.2024	lisades	Gennadi Apevalov
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud märkusteta 				