



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

METSALAANE KÜLAS VÄIKE-HANSU KINNISTU DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartumaa, Elva vald, Metsalaane küla

Töö nr: DP-202346

Kuupäev: 08.01.2026

PLANEERINGU KORRALDAJA

Elva Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK

Felika Tuul

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht-planeerija:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

TARTU 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	6
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
5. Olemasolev olukord	8
6. Planeerimisettepanek	10
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	10
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
6.3. Krundi ehitusõigus	11
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	11
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	12
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
6.6.1. Teed ja tänavad	13
6.6.2. Parkimislahendus	14
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
6.7.1. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus	15
6.7.2. Kruntide haljastus	15
6.7.3. Piirded	15
6.7.4. Müratõkkesein	16
6.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine	16
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	16
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	16
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	16
6.10.1. Üldised põhimõtted	16
6.10.2. Veevarustus	17
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	17
6.10.4. Reoveekanaliseerimine	18
6.10.5. Sademevesi	18
6.10.6. Elektrivarustus	18
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	19
6.10.8. Soojavarustus	19
6.11. Servituutide vajaduse määramine	20
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
6.13. Liikluse müra modelleerimine	20
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	23
6.14.1. Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele	23
6.14.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele	24
6.14.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmeäritlus ja saasteriski tagavad nõuded	24
6.14.4. Mõju pinna- ja põhjaveele	25
6.14.5. Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus	25
6.14.6. Pinnase radoonisisaldus	26
6.14.7. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded	26
6.14.8. Avariiolekordade esinemise võimalikkus	26
6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	26
6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	27
6.17. Planeeringu elluviimise võimalused	27

JOONISED (eraldi failidena)	31
Joonis 1. Asukohaskeem	32
Joonis 2. Tugiplaan.....	33
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem	34
Joonis 4. Põhijoonis.....	35
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused	36
Joonis 6. Arendusetapid	37
Joonis 7. Illustratsioon (koostamisel).....	38

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 01.12.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanek ning Elva Vallavalitsuse 12.11.2024 korraldus nr 566, millega otsustati algatada Elva vallas Metsalaane külas Väike-Hansu kinnistu detailplaneeringu koostamine, ning anda välja detailplaneeringu lähteseisukohad.

29.10.2024 on sõlmitud haldusleping nr 13-16/58 Väike-Hansu kinnistu detailplaneeringu koostamiseõiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks huvitatud isikule.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Felika Tuul.

Planeeringu koostamise eesmärk on Väike-Hansu kinnistu (kü 17101:001:1791) sihtotstarbe muutmine osaliselt elamumaaks, elamukruntide ja neid teenindava transpordimaa moodustamine ning elamukruntidele ehitusõiguse määramine üksik-, kaksik- ja ridaelamute, abihoone ja hoonete teenindamiseks vajalike tehnorajatiste püstitamiseks. Parkimiskorralduse, juurdepääsutee lahenduse koostamine ning vajalike servituutide märkimine.

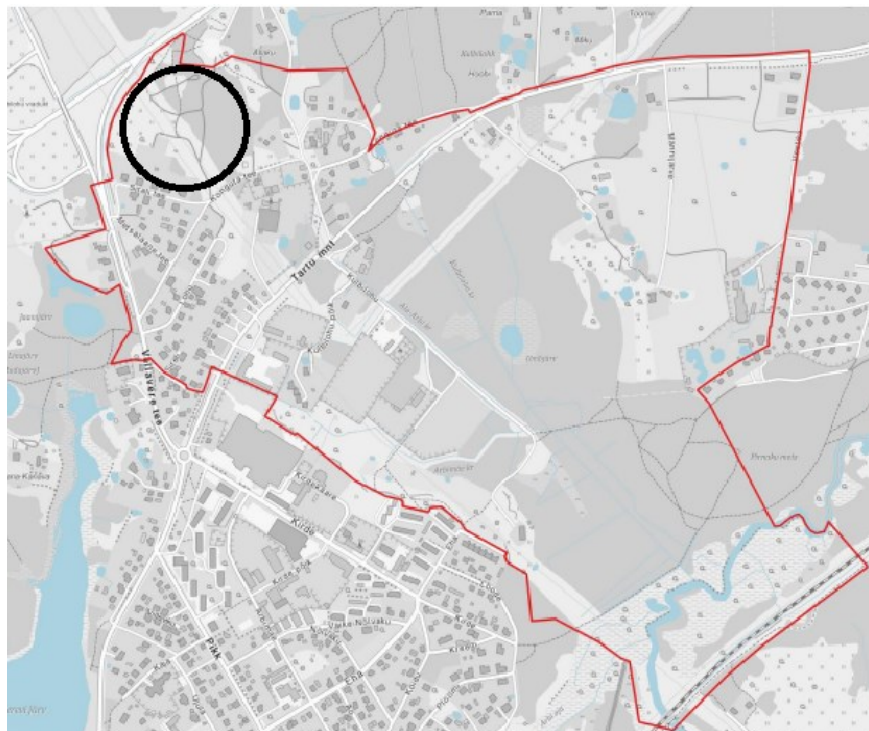
Planeeritava ala suurus on 60159 m².

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

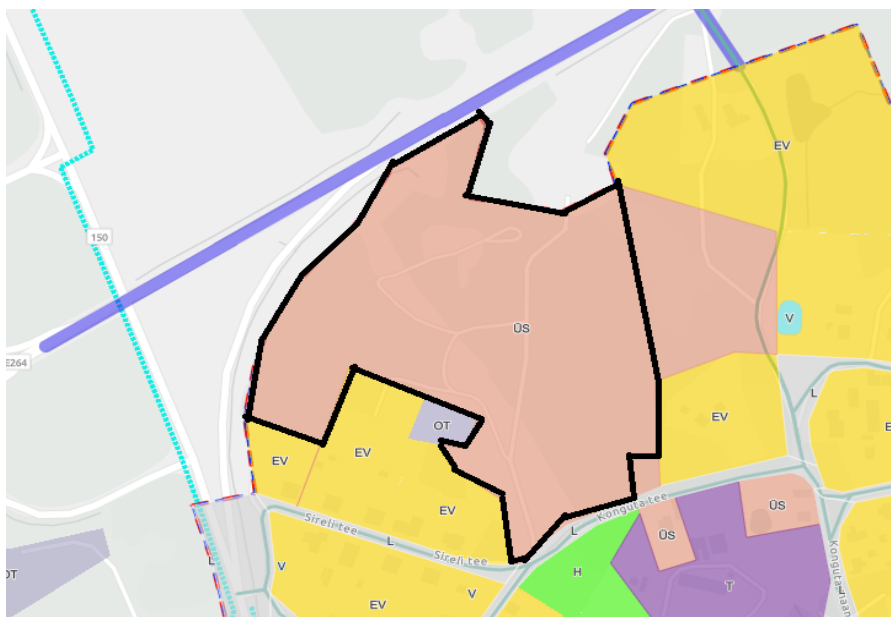
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeringuala asub Elva vallas Metsalaane külas. Elva valla üldplaneeringuga on tehtud ettepanek arvata osa Metsalaane külast (sh planeeringuala) Elva linna koosseisu ja Kulbilohu asumisse (vt skeem 1). Üldplaneering määrab detailplaneeringu ala tiheasustusega alaks, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus kruntide moodustamiseks ja ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks.

Kulbilohu asumi arengusuunaks on muuhulgas Jõhvi-Tartu-Valga maantee lähedusse segahoonestuse maa-ala juhtotstarbega arenguala loomine. Segahoonestuse maa-alale jääb ka Väike-Hansu maaüksus (vt skeem 2).



Skeem 1. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta ringiga, Elva linna Kulbilohu asum on tähistatud punase joonega)



Skeem 2. Väljavõte Elva valla üldplaneeringust (segahoonestuse maa-ala tähistatud roosaga (ÜS) ning planeeringuala musta pidevjoonega)

Segahoonestuse maa-ala on elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muu suuremasse keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Vastavalt üldplaneeringule on sätestatud, et kuna segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, tuleb

segahoonestuse maa-alale kavandatava maaüksuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi. Arendamisel tuleb lähtuda terviklikkuse printsiibist – uued hoonestatud alad peavad moodustama ühtse arhitektuuriliselt tervikliku piirkonna ja jalgsi liikumist soodustava elukeskkonna.

Üldplaneeringuga on antud ehitus- ja kasutustingimused väikeelamu maa-alal:

- Suurim lubatud ehitisealune pind on 35% krundi pindalast.
- Maaüksuse vähim lubatud suurus üksikelamu ja ridaelamu krundi moodustamisel on 1200 m².
- Maaüksuse vähim lubatud suurus kaksikelamu krundi moodustamisel on 1500 m².
- Koormusindeks KI ridaelamu krundi korral on 400 m² krundi pinda korteri kohta.
- Suurim lubatud hoone kõrgus määratakse igakordse kaalutusotsusena vastavalt asukohas väljakujunenud keskkonnale, sealhulgas hoonestuslaadile. Üksik- või kaksikelamu ning ridaelamu maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 9 m, kui ümbritsev keskkond seda toetab.
- Kõrghaljastuse minimaalne protsent maaüksusel elamu ehitamise korral on 15%.

Planeeringuala on sobiv elamuarenduseks, kuna on funktsionaalselt seotud Elva linnaga. Osa maaüksusest säilitatakse avalikku kasutusse määratava rohealana, kuhu ehitusõigust ei kavandata.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Elva valla üldplaneeringuga.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Elva valla üldplaneering (kehtestatud 06.05.2024 määrusega nr 121);
- Elva valla arengukava;
- Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise kord;
- Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- Transpordiameti seisukohad (17.12.2024, kiri nr 7.2-2/24/19833-2);
- Nõo-Elva km 152,0-159,6 lõigu 2+2 ristlõikele ümberehituse projektlahendus;
- Metsalaane külas Väike-Hansu kinnistu detailplaneeringu mürahinnang (Hendrikson DGE, töö nr 25005193, 25.03.2025);
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr 10213694, litsents EG10213694-0001), töö nr GEO-224-24 (jaanuar 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 ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav dokumentatsioon, kirjavahetus ning

teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Metsalaane külas, piirnedes vahetult Elva linna piiriga. Kaugus Elva linna keskusest on ca 2,5 km. Vastavalt üldplaneeringule on planeeringuala arvatud Elva linna Kulbilohu asumis piiridesse.

Ala paikneb Elva linnast põhja suunas, Elva linna piiri ja Jõhvi-Tartu-Valga maantee vahelisel alal ning külgneb üksikelamute alaga. Olemasolev elamurajoon asub Konguta ja Sireli tee, Vellavere tee ja Tartu mnt vahelisel alal ning on kujunenud erinevatel ajaperioodidel, järgides erineva põhimõttega ruumiplaneeringut.

Planeeringualast lõunasuunda jäävas väikeelamute piirkonnas on krundi- ja hoonestusstruktuur suhteliselt selge ja äratuntavalt korrapärane ning välja on kujunenud erinevatel tänavatel kindel ehitusjoon, mis on omane linlikule regulaarsele ruumiplaneeringule. Keskmise krundi suurus jääb vahemikku 1500–2000 m². Planeeringualast idasuunda jäävatele Konguta tee äärsetele üksikelamu kruntidele on omane teatav vabakujulisus, mis on kõigi eelduste kohaselt tekkinud looduslikku keskkonda (reljeef, kõrghaljastus) arvestava planeerimise tulemusel. Krundid on suuremad, ca 1600-8000 m². Hoonestus on küll kompaktne, kuid paigutub krundil varieeruvalt, nii täna ääres kui ka krundi sügavuses. Regulaarset struktuursust, orientatsiooni ning kindlat ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Tegemist on loodustlähedase vabakujulise kompaktse hoonestusalaga, mida ilmestab maapinna reljeefsus ning märkimisväärne kõrghaljastuse osakaal.

Lähimas kontaktvööndis püstitatud esimesed eluhooned pärinevad 1950ndatest ja kujutavad endast madalaid 1-1,5-korruselisi suvila tüüpi viilkatusega suvilahooneid, mille vahel on 1970ndatest pärit 1,5-korruselised viilkatusega, valdavalt kivi- või krohvfassadiga hoonestus. Sireli täna äärne hoonestus pärineb hilisemast ajast – hinnanguliselt alates 1990. aastatest. Üksikud elamuid on piirkonda püstitatud ka viimase aastakümne jooksul.

Hooned on 1-2 korruselised, viil- ja kelpkatusega ning välisviimistluses on kasutatud kombineeritud kujul erinevat tüüpi materjale – puitu, kivi, krohvi.

Planeeringuala piirneb lõunasuunast asulasisese Konguta teega, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale. Kõnniteed lähipiirkonna tänavatel puuduvad ning kergliiklejad kasutavad liiklemiseks teepeenraid. Lähimad kergliiklusteed asuvad ca 300 m kaugusel Vellavere tee ning ca 400 m kaugusel Tartu mnt ääres, mille kaudu on tagatud ühendused Elva linna keskuse (sh haridusasutuste) ja teiste linna asumite suunal.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad ca 800 m kaugusel Tartu maanteel (Kulbilohu, Arbimäe), mille kaudu on korraldatud bussühendus muuhulgas Elva linna ja Tartu linna ning valla erinevate piirkondade vahel.

Põhjasuunast piirneb planeeringuala riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 158,8-159,1 ja nr 2275 5. Kulbilohu ühendustee km 0,15-0,4. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on põhimaanteel 6717 autot ja rambil 1300 autot. Lähivööndisse jääb ka riigiteede 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ning 22150 Elva-Puhja tee ristumiskoht – eritasandiline viadukt. Riigiteede kaudu juurdepääsu planeeringualale ei ole kavandatud.

Riigiteel on koostatud rekonstrueerimise eelprojekt, mille kohaselt Nõo-Elva km 152,0-159,6 lõigu 2+2 ristlõikele ümberehituse järgselt muutub oluliselt põhimaantee ja ümberkaudsete

teede liikluslahendus. Antud projektlahendusega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud (sh tee laiendamiseks vajalikud ulatuses maa eraldamine, tee kaitsevöönd ning perspektiivsed liiklusest tulenevad häiringud ning nende leevendamise meetmed).

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
3 Jõhvi-Tartu-Valga tee	33101:003:0040	164812 m ²	transpordimaa 100%
Kulbilohu liivaladu	33101:003:0643	11476 m ²	transpordimaa 100%
Allaku	17101:001:2355	15804 m ²	maatulundusmaa 100%
Lilli	33101:003:0593	13168 m ²	maatulundusmaa 100%
Konguta tee 7	33101:003:0587	8688 m ²	elamumaa 100%
Konguta tee 9	17101:001:1792	1997 m ²	elamumaa 100%
Konguta tee	33101:001:0327	5929 m ²	transpordimaa 100%
Sireli tee	33101:001:0312	2003 m ²	transpordimaa 100%
Sireli tee 2	33101:001:0334	3415 m ²	elamumaa 100%
Sireli tee 4	33101:001:0333	2720 m ²	elamumaa 100%
Sireli tee 6	33101:003:0537	3765 m ²	maatulundusmaa 100%
Sireli tee 8	33101:003:0536	4083 m ²	maatulundusmaa 100%
Sireli tee 10	33101:003:0696	2745 m ²	elamumaa 100%
Pumbajaama	17101:001:0207	1350m ²	tootmismaa 100%

Elva linnas on kättesaadavad erinevad haridus- ja tervishoiuteenused, huvitegevus, sportimise ja vaba aja veetmise võimalused ning esmatarbekaubandus ja -teenused. Haridusasutustest on lähimad Elva Gümnaasium ning lasteaed Õnneseene maja.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritud elurajoon piirkonda sobilik, jätkates väljakujunenud asustusstruktuuri põhimõtteid. Uus planeeritud elamugrupp ning kavandatud hoonestus on loogiliseks jätkuks Elva linna äärealal paiknevale vabakujulisele kompaktse hoonestusega elamurajoonile. Ruumiplaneeringus on arvestatud olemasoleva loodusliku keskkonnaga, alal paiknevate kitsendustega ning maa-ala tugeva reljeefusega. Lisaks on planeeringuala hea ligipääsetavusega, tagatud on juurdepääs nii autoga, ühistranspordiga kui ka kergliiklejatele. Tagatud on erinevate igapäevaste teenuste hea kättesaadavus. Elva linnas on hästi toimiv tehniline ja sotsiaalne taristu, võimaldades luua kõigi mugavustega elukeskkonna.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab 60159 m² suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega **Väike-Hansu** kinnistu (kü 17101:001:1791) ning lähialana on osaliselt haaratud **Konguta tee** kinnistu (kü 33101:001:0327).

Planeeringuala on tugevalt reljeefne, suure kõrguste erinevusega kogu planeeringuala ulatuses.

Põhjaosasse jääb maastikul tuntavalt tajutav sügavik (ca 10 m ümbritsevast maapinnast), kus on toimunud kruusa kaevandamine ning mis on tänaseks suures osas kaetud taimestiku ja kõrghaljastusega. Sügaviku madalaima osa absoluutkõrgus on ca 55.00 m. Planeeringuala kõrgemad osad jäävad ida- ja edelaosas. Suurimad absoluutkõrgused on ca 69.90 m. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 15 m. Ala läbivad mitmed pinnasrajad.

Maa-ala on olnud aastaid kasutuseta looduslik roheala. Endine kruusakarjääri osa on kattunud elujõulise metsaga. Kõrghaljastatud on ka planeeringuala idaserva jäävad järsud nõlvad. Läänepoolne osa on kattunud noorendikuga. Liigilise koosseisu moodustavad valdavalt harilikud männid. Lagedad alad on kaetud loodusliku rohumaaga.

Juurdepääs planeeringualale on Konguta tee kaudu, kust saavad alguse mitmed ala läbivad pinnasrajad, mis ühendavad ka naaberalasid Kulbilohu liivaladu kinnistu suunal.

Konguta tee 9 kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud kehtiv servituut juurdepääsutee kasutamiseks.

Väike-Hansu maaüksuse (planeeritud krundi Pos 1) kaudu on rajatud omavoline juurdepääs Konguta tee 7 kinnistule, mis on Väike-Hansu maaüksuse omanikuga kooskõlastamata. Servituut juurdepääsutee kasutamiseks puudub.

Olemasolevatest ehitistest asub planeeringuala kaguosas ehitisregistrisse kandmata 1-korruselise viilkatusega üksikelamu koos abihoonetega. Eluhoonel on olemas ühendused ühisvee- ning ühiskanalisisatsioonvõrguga ning elektrivõrguga.

Planeeringuala läbivad kagu-loodesuunalised Elering AS 110 kV õhuliinid L147 Elva-Rõngu ja L148 Tartu-Elva. 110 kV õhuliini kaitsevöönd on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole.

Põhjust ja loodest piirneb ala riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ning ühendusteega nr 2275 5. Kulbilohu ühendustee. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6717 sõidukit, rambil 1300 sõidukit.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Riigitee kaitsevöönd (30 m, 50 m), kus on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3;
- Tänavakaitsevöönd (10 m);
- Veehaarde sanitaarkaitseala (50 m). Pumbajaama kinnistul asub ühisveevõrgu osaks olev puurkaev.
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 25 m (110 kV õhuliin);
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m (1-20 kV õhuliin);
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m (0,4 kV maakaabelliin);

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on valdavaks nõrgalt kuni keskmiselt happelised leostunud mullad (Ko) ja kahkjalt leetunud mullad (LP), ala kirdenurka jääb kaevandatud madalam ala, mida iseloomustab paljandpinnas (Pp).

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal, kus reostusohhtlikkuse tase on väga madal.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega (100-150 kBq/m³) alale, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega

pinnaseid.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Väike-Hansu maaüksusest moodustatakse elamumaa, transpordimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundid vastavalt üldplaneeringus toodud maakasutuse üldistele põhimõtetele ning määratakse ehitusõigus üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringulahendus (sh maakasutuse põhimõtted ja planeeritud krundistruktuur) on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringuala ruumilise lahenduse kavandamisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on lähtutud põhimõttest, et arendatav ala on funktsionaalselt Elva linnaga seotud ning seda võib käsitleda kui olemasoleva asustuskeskkonna laiendamist. Oluline roll on ka kontaktvööndis väljakujunenud olemasoleva elamupiirkonna krundi- ja hoonestusstruktuuril ning planeeringuala looduslikel oludel. Arvestatud on tehnilisest infrastruktuurist tulenevate piirangutega. Sellest lähtuvalt on kavandatud uus elamuala, millele on omased kompaktsed hoonestuse põhimõtted, kuid tervikpildis moodustab kogu ala pigem hajusa ning rohke haljastuse ja looduslähedase ilmega elukeskkonna. Maa-ala looduslik mitmekülsus annab suured eelised väärtusliku ja privaatse eluruumi loomiseks.

Looduslikest oludest ning tehnilisest taristust tulenevatest kitsendustest jaguneb planeeringuala kaheks visuaalselt eristuvaks tsooniks – üksik- ja kaksikelamute alaks (Pos 1-10) ning ridaelamute alaks (Pos 15-17), mille seob tervikuks ruumiks planeeringuala kesksed looduslikud reljeefsed rohealad, mida läbivad katkematu liikumisvõimalusega pinnasteed. Hoonestatavad alad on kavandatud looduslikult kõige sobivamatele aladele. Rakendatud on lähenemist, mille kohaselt maakasutus ning krundistruktuur oleksid võimalikult optimaalsed ning rajatava elukeskkonna visuaalne tervikpilt tänapäevane ja funktsionaalne, võimaldades kasutada uuenduslikke ehituslikke ja arhitektuurseid võtteid. Kuna planeeringuala puhul on tegemist tihe- ja hajaasustusala üleminekualal oleva alaga, on planeeritud keskkonda sobivalt suuremad elamukrundid, mille pindalad jäävad vahemikku ca 1500–4300 m².

Üksik- ja kaksikelamute krundid jäävad reljeefilt kõrgemale ja lagedale alale, mille kaudu on võimalik säilitada suurimas võimalikus mahus olemasolevat kõrghaljastust ning vältida ulatuslikku maapinna kõrguslikku ümberplaneerimist. Krundisiseselt on võimalik reljeefi korrigeerimine, et luua sobivad ehitusalad planeeritud hoonetele.

Väikesemahulised ridaelamud on planeeritud eraldiseisva grupina planeeringuala lääneserva, alale, mis jääb küll olemasolevate üksikelamute vahetusse lähedusse, kuid on seejuures ruumiliselt ümbritsevast keskkonnast eraldatud, sh on juurdepääs kruntidele uue rajatava tänavakoridori kaudu. Antud lahendus tagab nii olemasolevate üksikelamute kui ka planeeritud ridaelamute privaatsuse.

Planeeringualale on kavandatud avalikku kasutusse määratav ulatuslik roheala. Võimalikult suur osa olemasolevast kõrghaljastusest säilitatakse ning luuakse terviklik jalgteede võrgustik, mis pakub vaba aja veetmise ja puhkamise võimalusi väliruumis.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 18 krunti:

- 8 üksikelamu maa krunti (EP);
- 2 üksik- või kaksikelamu maa krunti (EP/EPk);
- 3 ridaelamu maa krunti (ER);
- 3 muu loodusliku maa krunti (ML), sh Pos 18 riigitee laienduseks.
- 2 transpordimaa krunti (LT);

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 ühe põhihoone püstitamine. 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 üldjuhul lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone (v.a Pos 1, 2 ja 10, kuhu on tulenevalt krundi suuruselt lubatud püstitada kaks abihoonet).

Abihoonete püstitamine elamu esifassaadist tänava poole ei ole lubatud (v.a Pos 2).

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud igal üksik- ja kaksikelamu krundil kahe kuni 20 m² suuruse väikeehitise 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 Pos 2 ja 10 on antud võimalus projekteerimisel otsustada krundile ehitatav elamutüüp – üksik- või kaksikelamu koos abihoonetega.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

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

Kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk, aiamaa jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabrite vahel sõlmitud kirjaliku kokkuleppe alusel. Seejuures peavad olema täidetud kõik seadustest tingitud nõuded (sh tuleohutusnõuded). Väikeehitiste rajamise erisus hoonestusalast väljapoole ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Riigitee kaitsevööndisse (30 m või 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast) ei ole lubatud ehitusõigusega määratud hoonete rajamine.

110 kV elektri õhuliini kaitsevööndisse (25 m) ei ole lubatud elamute püstitamine. Abihoonete

(sh väikeehitised) püstitamine on lubatud osaliselt õhuliini kaitsevööndisse, kuid väljapoole õhuliini sihiala (16 m).

Ridaelamu kruntidel on lubatud hoonestusalast väljapoole (sh õhuliini sihialast väljapoole) püstitada jäätmemaju, mänguväljakuid, jalgrataste varjualuseid jt teenindavaid rajatisi

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Kruntidel Pos 3-10 on määratud elamu (põhihoone) põhimahu esifassaadi sidumise vähim lubatud kaugus transpordimaast. Kuni 4 m kaugusele teemaast on lubatud kavandada autode varjualuseid.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

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	RIDAELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 / 1	2/1	2/-
Katusekalle	elamul 10-35°, abihoonel 10-25°	elamul 10-35° abihoonel 10-25°	elamul 0-25°
Katusetüüp	viil, kelp, kald	viil, lame, kald	
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal		
Katusekatte värv (soovituslik)	Pruun, hall või must. Mitte kasutada erksaid toone.		
Harjajoone suund	Pos 2, 10, 15, 16, 17 – määramata Pos 1-9 – vt tähistus põhijoonisel (joonis 4)		
Välisviimistlus-materjalid	krohv, kivi, puit, klaas (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal		
+/- 0.00	Soovitavalt kuni 0,6 m maapinnast, tulenevalt krundi reljeefsusest lubatud ka rohkem. Täpsustatakse projekteerimisel.		

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 arhitektuursete ja ehituslike lahenduste väljatöötamisel tuleb arvestada mürahinnangus antud tingimuste ja meetmetega (vt ptk 6.13).

Ridaelamute boksid peavad olema liigendatud (sh erinevate materjalide kombineerimine, võimalusel rõdud) ning fassaadid peavad olema kõikidest külgedest esinduslikud. Lubatud ei ole kavandada korterelamutele iseloomulikku sirgjoonelist ja monotoonse materjalikäsitlusega fassaadi.

Lubamatud on ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida ümarpalkmaja ilmet. Lubamatud on domineerivalt erksad ja intensiivsed värvitoonid.

Hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks normtasemeid.

Hoonete eskiislahendused tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Teed ja tänavad

Juurdepääs planeeringualale on Konguta tee kaudu, kust on kavandatud uus tänavavõrgustik. Konguta tee on asulasisene madala liiklussagedusega tänav, mis teenindab kohalikke elanikke. Läbiv transiitliiklus puudub.

Planeeringuala siseselt on kavandatud uued transpordimaa krundid (Pos 11, 12), mille kaudu on planeeritud juurdepääsud elamumaa kruntidele ja haljasaladele. Tänavavõrgustiku planeerimisel on suures osas arvestatud olemasolevate pinnasteede asukohaga.

Planeeringuala läbivate kõrgepingeliinide vahetus läheduses tuleb teede ja parklate rajamisel lähtuda alljärgnevatest Elering AS tingimustest. Joonisele 4 ja 5 on kantud õhuliini absoluutkõrgused planeeritud teede ristumiskohtades (möödistusaeg 13.06.2025, temp 25,1°C).

- Sõidutee ning parklate rajamisel arvestada, et tee ning parkla ristumisel 110 kV õhuliiniga peab olema tagatud 7,5 meetrine gabariit tee ning parkla pinna ja 110 kV õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C.
- Tagada 5 m puhasvahe tee peenra (parkla) ja 110 kV liini elemendist (mastist), vajadusel takistada mastile pealesõidu võimalus äärekivi või pörkepiirdega.
- Tee paralleelkulgemisel õhuliiniga peab olema tagatud vähemalt 5 m vahekaugus õhuliini äärmise juhtme maapinna projektsiooni ja tee vahel.
- Parkla rajamine liinijuhtmete alla toimub omal vastutusel. Elering AS ei vastuta liinist tulenevate ohtude eest (nt. jäite kukkumine). Võimalusel kaaluda parkla rajamist selliselt, et juhtmete alla parkimiskohti ei jääks.
- Tööprojekti esitada õhuliini pikiprofilil visangutest, mis ristuvad planeeritavate või rekonstrueeritavate teede ja parklatega. Pikiprofilil peab olema juhtme riipe arvutatud temperatuuril +60°C.
- Õhuliini juhtmete alusele alale peab olema tagatud tehnikaga (tõstuk, kraana) juurdepääsu võimalus.

Planeeritud juurdepääsutee (Pos 11) on kavandatud kahe õhuliinikoridori vahelisele alale. Kuna alternatiivne võimalus juurdepääsutee kavandamiseks puudub, on kokkuleppel võrguvaldajaga kavandatud sõidu- ja jalgteed välimisest liinist ca 2,2 – 2,8 m kaugusele.

Planeeritud teekoridorid on ühendatud haljasaladele jäävate pinnasradadega, mis on muuhulgas vajalikud ligipääsuks olemasolevatele õhuliinidele.

Põhja poolt on säilitatud ühendus Kulbilohu liivaladu maaüksuse suunal, mida läbivate pinnasteede kaudu (ühenduvad Kulbilohu-Elva teega) on võimalik tagada alternatiivne juurdepääs operatiivsõidukitele.

Planeeritud transpordimaa Pos 12 kaudu säilivad olemasolevad juurdepääsud Pumbajaama, Sireli tee 6 ja Sireli tee 8 maaüksustele.

Igale krundile on ette nähtud üks juurdepääs, v.a kaksikelamu krundid, millele on lubatud rajada vajadusel 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.

Planeeritud transpordimaa kruntidele on kavandatud 5,5 m laiune sõidutee ning 2 m laiune ühepoolne jalgtee. Sõidu- ja jalgteed kaetakse kõvakatendiga. Haljasaladele on ette nähtud olemasolevate pinnasradade säilitamine ning uute kergkattega radade rajamine, mis ühendatakse tänavamaale planeeritud jalgteedega ühtseks sidusaks tervikuks. Haljasaladele planeeritud radade lahendus (sh täpsed asukohad, laius, katend) antakse projekteerimisel.

Tänavate lõppu on ette nähtud ümberpööramisala, mõõtudega vähemalt 12x12 m. Tänavaruumis on tagatud vajalik ruum lumevallitamiseks, millega tuleb arvestada ka projekteerimisel.

Sõidukiiruste vähendamiseks ja liiklusohutuse parandamiseks tuleb projekteerimisel hinnata liiklust rahustavate meetmete rakendamise vajadust ja võimalusi, et selgitada välja toimivaim lahendus (nt kvartalisisene sõidukiiruse alandamine, parema käe reegel, tõstetud ristmikud jms). Soovitav on määrata planeeritud teemaad vähendatud sõidukiirusega õuealaks.

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

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

Krundi Pos 1 kaudu rajatud omavoliline ligipääs Konguta tee 7 kinnistule tuleb likvideerida. Konguta tee 7 kinnistule on tagatud ligipääs avalikult kasutatava Konguta tee kaudu ning vajadus eraomandisse kuuluva juurdepääsutee kasutamiseks puudub. Ajalooliselt on Konguta tee 7 kinnistule juurdepääsuks kasutatud avalikult teelt alguse saavat idapoolset juurdepääsuteed, millest annavad kinnitust Maa- ja Ruumiameti ortofotod.

6.6.2. Parkimislahendus

Parkimine lahendatakse maapealselt ja krundisiselt. Tänavamaale parkimist ei ole ette nähtud. Igale elamuühikule (sh üksik-, kaksik- ja ridaelamud) on planeeritud vähemalt kaks parkimiskohta. Lisaks tuleb projekteerimisel kavandada ridaelamute juurde parkimiskohad külalistele (1-2 krundi kohta).

Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne suurus ja asukohad, antakse parkimisalade täpne asukoht ja täpsustada kohtade arv. Arvestada standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Krundisiselt tuleb vältida suuri asfaltkattega pindu, et vältida kuumasaarte tekkimist. Katenditest on eelistatud vähemalt osaliselt sademevett läbilaskvad lahendused. 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

Planeeritud krundid Pos 13 ja 14 jäävad loodusliku vabakujulise ilmega rohealadeks. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses ulatuses. Lubatud on vajaduse korral hooldusraie.

Täiendava haljastuse rajamisel tuleb arvestada kõrgepingeliinist lähtuvate kitsendustega. Vastavalt Elering AS tingimustele on lubatud 110 kV õhuliini kaitsevööndisse kuni 3 m kõrguseks kasvavate puude/põõsaste istutamine.

Liinialuste lagedate alade vähendamiseks ning väliruumi liigendamiseks ja rikastamiseks on soovitatav istutada madalakasvulisi põõsasgruppe ning luua mitmekesise kooslusega õitsevad niidualad. Põhijoonisel on tähistatud illustratiivsed madalhaljastuse asukohad. Metsase kõrghaljastuse säilitamine, täiendava põõsashaljastuse ja niidualade rajamine on oluline meede elurikkuse säilitamiseks, luues sobivaid elukeskkondi väikeloomadele ja lindudele.

Olemasolevad pinnasrajad planeeritud looduslikel rohealadel säilivad. Rohealadele kavandatud pinnasrajad ühendatakse transpordimaale planeeritud jalgteedega terviklikuks kergliiklejate võrgustikuks.

Krundid Pos 13 ja 14 jäävad eraomandisse ning määratakse avalikult kasutatavateks aladeks.

Transpordimaale kõrghaljastust ei ole kavandatud, tulenevalt elektri õhuliinide kaitsevööndis keelatud tegevustest. Lisaks on krunt Pos 11 põhjapoolses osas ääristatud metsase alaga, millest tulenevalt täiendava kõrghaljastuse planeerimine tänavaruumi ei ole vajalik. Eesmärk on säilitada piirkonna looduslähedane ilme.

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

6.7.2. Kruntide haljastus

Elamumaa kruntide haljastatava ala pind peab olema suurem kui hoonete ehitisealune ja kõvakattega alade pind kokku. Kõrghaljastuse osakaal on 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 soovitatavalt piirkonnas valdavalt levinud kodumaiseid liike (nt harilik mänd, harilik kuusk, arukask), et luua ühtse haljastusliku ilmega elamupiirkond. Teised liigid (sh võõrliigid) on võimalik aktsendina. Joonisel 4 tähistatud haljastuse lahendus on illustratiivne.

Krundil Pos 17 asub Sireli tee 8 kinnistuga piirnevas osas vabakujuline kõrge hekk, mis on soovitatav privaatsuse tagamise eesmärgil säilitada.

Elamumaade kõrghaljastuse lahendus tuleb anda elamu ehitusprojektiga.

6.7.3. Piirded

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrguseid piirdeid, tänavapoolses osas kombineerituna hekiga (kohustuslik). Piirdeaed peab sobima kokku hoone arhitektuuriga.

Lubatud on kaksikelamu bokside juurde kuuluva krundiosa eraldamine võrk- või keevispaneelaiaga.

Ridaelamu kruntidel on lubatud ühise õueala piiritlemine piirdeaiaga, soovitatavalt kuni elamu esifassaadini. Bokside juurde kuuluva õueala eraldamine keevispaneelaedadega ei ole lubatud.

Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

6.7.4. Müratõkkesein

Kruntidele Pos 15-17 tuleb kogu riigiteega piirnevas ulatuses rajada müratõkkesein, kõrgusega vähemalt 3 m, kuid võimalusel kõrgem ning pinnasvallile (vt täpsemalt ptk 6.13). Müratõkkesein tuleb kavandada linnaruumi visuaalset pilt toetavatest materjalidest, nt puit kombineerituna kivi või gabioonide/haljastusega vms lahendus. Joonisel 4 tähistatud müratõkkeseina asukoht on illustratiivne ning see tuleb täpsustada projekteerimisel.

6.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine

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**

Planeeringuala on tugevalt vahelduva reljeefiga, millest tulenevalt võib teatud osades olla vajalik maapinna kõrguste korrigeerimine, et oleks võimalik rajada normatiivsete kalletega sõidu- ja kõnniteed, tagada iseoolse kanalisatsiooni nõuetekohane toimimine (sh vajadusel arvestada kanalisatsiooni paisutustasemega) ning sademevee krundisisene pinnasesse juhtimine. Kruntide pinnase korrigeerimisel tuleb arvestada, et oleks takistatud sademevee valgumine naaberkiinnistutele ja transpordimaale.

Kõrguslikult sobilike ehitusalade loomiseks on lubatud vajadusel elamukruntidel reljeefi korrigeerimine ning pinnase ümberpaigutamine planeeringuala siseselt. Reljeefi korrigeerimisel arvestada kõrghaljastuse võimalikult suures osas säilitamise võimalusega.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. **Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded**

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. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoone täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

6.10. **Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsioonilahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahenduse 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.

Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ning kasutamise eeskirjadest ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

6.10.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Emajõe Veevõrk väljastanud 08.01.2025 tehnilised tingimused nr TT-25-00001.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 12 m³/d.

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on planeeritud transpordimaale planeeritud ringvõrguna uus ühisveetorustik alates olemasolevatest ühisveevärgi torustikest, mis asuvad Konguta tee (33102:001:0327) ning Pumbajaama (17101:001:0207) kinnistutel, kuni planeeritud krundideni. Igale krundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis asub toru ja krundipiiri ristumiskohas. Krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele väljapoole krundipiiri tuleb paigaldada maakraan.

Krundil Pos 1 on olemas liitumine ühisveevõrguga.

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

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. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse võimalusel ühisveevõrgule paigaldatud olemasolevate ja rajatavate hüdrantide kaudu. Lähim olemasolev hüdrant asub Konguta teel, vahetult planeeringuala läheduses. Planeeritud veetorustikele on võimalik hüdrantide paigaldamine, kuid nende tootlikkus (vajalik vooluhulk) tuleb kavandatava tuletõrjehüdrandi asukohast lähtuvalt projekteerimisel täpsemalt välja arvutada. Juhul, kui selgub, et ühisveevõrgust ei ole võimalik saada kätte piisavas koguses kustutusvett, tuleb rajada lokaalne mahuti (täitmine ühisveevõrgust).

Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustatakse tehnilise taristu projekteerimisel, sh hüdrantide ja mahuti asukohad, mis peavad arvestama tuletõrje veevarustust reguleerivate kehtivate nõuetega.

Hüdrandi ja mahuti võimalikud asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.10.4. Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni planeerimiseks on AS Emajõe Veevõrk väljastanud 08.01.2025 tehnilised tingimused nr TT-25-00001.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 12 m³/d.

Planeeringualalt reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus isevoolne reoveekanalisatsioonitorustik kuni olemasoleva isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni. Ühenduskoht asub Konguta teel ja on näidatud joonisel 5.

Igale krundile on ette nähtud eraldi reoveekanalisatsiooni liitumispunkt, milleks on toru ja kinnistu piiri liitumiskoht.

Krundil Pos 1 on olemas liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga.

Kõigile ühiskanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

6.10.5. Sademevesi

Sademeveekanalisatsioon ning looduslikud sademeveerajatised (kraavid, ojad, jõed, tiigid jms) planeeringualal ja lähipiirkonnas puuduvad. Sademevee käitlemine tuleb lahendada planeeringuala siseselt. Vastavalt veeseadusele tuleb sademevee käitlemisel eelistada looduslähedasi lahendusi (rohealad, viibetiigid, imbkraavid, nõvad jms), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Elamumaa kruntidel on ette nähtud sademevesi juhtida krundisisest pinnasesse. Krundisestest liiklusaluste pindade ja parkimisalade katendina tuleb kasutada võimalikult suures matus vett läbilaskvaid materjale, et vähendada kokkuvalguva sademevee hulka ning võimaldada sademevee kiiremat pinnasesse juhtimist.

Transpordimaa kruntidel tuleb sõiduteedelt ja kõnniteedelt suunata sobilike kallete abil sademevesi transpordimaale kavandatud haljasribadele. Arvestades planeeringualale kavandatud rohealade suurt osakaalu, mis piirnevad vahetult transpordimaaga, on võimalik valingvihmade ajal tekkiv sademevesi suunata rohealadele, kus see imbib pinnasesse. Vajadusel tuleb haljasaladele ette näha täiendavad looduslikud lahendused (nt madalad nõvad, lohud) liigse sademevee äravoolu piiramiseks ning naaberladele valgumise takistamiseks.

Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist on keelatud sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele.

Täpsed sademeveelahendused antakse projekteerimisel.

6.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 30.12.2024 tehnilised tingimused nr 486658.

Kogu planeeringuala perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 500 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Krundil Pos 1 on olemas liitumine elektrivõrguga.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga eraldi fiidrite ringtoiteliinina Metsalaane:(Elva) alajaamast, mis asub Metsalaane tee (33101:001:0311) kinnistul ja Aiandi:(Elva) alajaamast, mis asub Tartu mnt 40c (17003:001:0037) kinnistul. Kruntide elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilpidest, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Ühenduskoht olemasoleva võrguga on tähistatud joonisel 5 ja alajaamade asukohad on kantud kontaktvööndi kaardile (joonis 3).

Vajadusel tuleb krundil Pos 16 asub keskpinge kaabel osaliselt ümber tõsta – põhimõtteline lahendus tähistatud joonisel 5.

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.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (sh tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid). Valgustuspostide asukohtade valikul tuleb arvestada, et need ei jääks kõrgepingeliini alla. Suurim lubatud valgustiposti kõrgus on 6 m.

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt MTÜ Eesti Andmesidevõrk 22.01.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TLVT25001.

Planeeritud sidekanalisatsiooni liitumispunktiks on Konguta teel asuvale sidekanalisatsioonile planeeritud sidekaev ES009K05-2 (vt joonis 5).

Planeeringuala ühendamiseks sidevõrguga on sidekaevust ES009K05-2 kavandatud multitoru planeeritud transpordimaale. Kõikidele elamukruntidele on planeeritud ühendused sidevõrguga (vt joonis 5). Krundi Pos 1 sideühendus on võimalik rajada eraldiseisva ühendusena Konguta teel asuvast sidevõrgust.

Projekteerimise käigus tuleb täpsustada planeeritud sidekanalisatsiooni võimalik ühenduskoht olemasoleva sidevõrguga ning planeeritud liitumispunktide asukohad. Täpsemad tehnilised tingimused sidevõrgu projekteerimiseks on antud võrguvaldaja tehnilistes tingimustes (vt Lisad).

6.10.8. Soojavarustus

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

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. Seadmed peavad olema varjestatud.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala läbivad olemasolevad elektri õhuliinid ja maakaablid, mille osas on osaliselt seatud Elektrilevi OÜ kasuks isiklik kasutusõigus ning osaliselt jääb kehtima võrgu talumise kohustus vastavalt asjaõigusseadusele (20 kV ja 110 kV õhuliinid).

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks eraomandisse jäävatele kruntidele juurdepääsuteede ning tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 3).

Transpordimaale ja üldkasutatavale maale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud planeeringu tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5), mille ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/avaliku kasutusõiguse sisu
Pos 16, 17	Elektrivõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja elektripaigaldisi.
Pos 1	Konguta tee 7 (33101:003:0587)	Ajutine õigus kasutada läbi teeniva kinnisaja juurdepääsuteed. Konguta tee 7 kinnistule ligipääsu üle eraomandisse kuuluva krundi Pos 1 on võimalik kasutada kuni Konguta tee 7 kinnistule uue juurdepääsu rajamiseni avalikult kasutatavalt Konguta teelt. Krundi Pos 1 läbiva juurdepääsutee kasutamiseks tuleb sõlmida tähtajaline servituut, millega lepitakse muuhulgas kokku juurdepääsutee kasutamise tingimustes (sh ajaline kestvus) ning tasus.
Kulbilohu liivaladu (33101:003:0643)	Elva vald	Operatiivsõidukite alternatiivne juurdepääsutee detailplaneeringu alale.

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. Liiklusrumade modelleerimine

Planeeritav ala külgneb riigi põhimaanteeaga nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga, kus on võimalik normatiive

ületavate parameetrite esinemine. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6808 autot, kus on planeeringuala ulatuses lubatud kiirus 90 km/h. Olemasolev riigitee asub planeeritud hoonestusaladest ca 50-255 m kaugusel.

Planeeringu koostamisel on teostatud **mürahinnang** (Hendrikson & Ko, töö nr 25005193, 25.03.2025) eesmärgiga hinnata maantee olemasolevast (ehk ehitusjärgse) ja perspektiivsest liiklusest (ehk riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelõigu perspektiivse 2+2 ristlõikega lahendus) põhjustatud liiklusrumade taset (sh müratase hoonete fassaadil) ning vastavust kehtivatele nõuetele. Lisaks on mürauuritus arvestatud ka planeeringuala piirkonnas asuvate teiste teedega. Planeeringualaga läänesuunast külgneva ühendustee nr 2275 5. Kulbilohu ühendustee (Elva linnast Tartu suunas Jõhvi – Tartu – Valga maanteele pealesõit) liikluskoormus oli 2024. a Transpordiameti andmetel ca 1300 a/ööp (mudelisi Väike-Hansu kinnistu detailplaneeringu mürahinnang 7 võeti väärtuseks 1500 a/ööp). Elva linnast väljuva riigitee nr 22150 Elva-Puhja tee viimaste aastate suurim liikluskoormus on olnud 3600 a/ööp (2022. a), millest lähtuti ka modelleerimisel. Teisi olulisi müraallikaid planeeringuala lähikümbruses teadaolevalt ei leidu.

Mürahinnangu koostamisel on lähtutud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning keskkonnaministri 03.10.2016 määrusest nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Atmosfääri kaitse seadusega on määratud müratundlike alade kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Kehtiva Elva valla üldplaneeringu kohaselt asub Väike-Hansu maaüksus segahoonestuse maa-alal, mis vastab III kategooria määratlusele. Kuna detailplaneeringuga kavandatakse elumumaid ja eluhooneid, võrreldakse müraolukorda ka II kategooria alade nõuetega.

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemete liigitusi:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanähtingut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt tuleb välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel müra piirväärtuse nõuetest lähtuda tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonestusalade kavandamisel.

Müra sihtväärtust (ehk rangemat normi) tuleb atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt rakendada uute üldplaneeringutega aladel, mille alla võib lugeda ka seni hoonestamata aladel elumumade kavandamise.

Üldplaneeringuga on detailplaneeringuala määratud tiheasustusega alaks. Üldplaneeringu peatüki 6 (maakasutuse juhtotstarbe ja peamiste ehitustingimuste määramine) kohaselt peab müratundlike objektide kavandamise korral mürarikasse keskkonda (nt raudtee, suure liikluskoormusega autotee jms) hoonestuse kavandaja rakendama ise müra leevendavaid meetmeid oma kinnistul müra piirväärtuste tagamiseks;

Mürahinnangus on teostatud võrdlus nii piir- kui sihtväärtustega ning antud meetmed sihtväärtuste tagamiseks.

II kategooria alade liiklusrumade piirväärtus on 60 dB päeval (Ld) ning 55 dB öösel (Ln), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud kuni 65 dB päeval (Ld) ning 60 dB öösel (Ln). II kategooria alade liiklusrumade sihtväärtus on 55 dB päeval (Ld) ning 50 dB öösel (Ln).

III kategooria alade liiklusrumade piirväärtus on 65 dB päeval (Ld) ning 55 dB öösel (Ln), sh on

hoonete teepoolsel küljel lubatud kuni 70 dB päeval (Ld) ning 60 dB öösel (Ln). III kategooria alade liikluse müra sihtväärtus on 60 dB päeval (Ld) ning 50 dB öösel (Ln).

Liikluse müra arvutustulemuste analüüs:

- Olemasolevas (ehitusjärgses) liiklusolukorras esineb kõrgem müratase tee lähimate hoonestusalade ehk positsioonide 15, 16, 17 puhul: liikluse müra hinnatud tase päeval (Ld, 7.00-23.00) jääb vahemikku 55...63 dB ning öisel ajal (Ln, 23.00-7.00) vahemikku 47...54 dB;
- Teest kaugemal asuvate hoonestusalade müratase on mõnevõrra väiksem, kuid päeval ajal võib Ld 55 dB piir olla osaliselt ületatud ka positsiooni 9 puhul (krundi teepoolses osas);
- Olemasolevas (ehitusjärgses) liiklusolukorras vastab hoonestusalade indikatiivses asukohas kujunev müraolukord nii III kui ka II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele, kuid müratase tee lähimatel hoonestusaladel (pos 15, 16, 17 ja osaliselt ka pos 9) võib ületada II kategooria alade sihtväärtust (55 dB päeval). Teiste hoonestusalade puhul on tagatud nii piirväärtuse kui ka sihtväärtuse nõuded;
- Perspektiivses liiklusolukorras (2045. a liiklusproгноos ning 2+2 tee väljaehitamine) esineb kõrgem müratase tee lähimate hoonestusalade ehk positsioonide 15, 16, 17 puhul: liikluse müra hinnatud tase päeval (Ld, 7.00-23.00) jääb vahemikku 56...65 dB ning öisel ajal (Ln, 23.00-7.00) vahemikku 48...56 dB;
- Teest kaugemal asuvate hoonestusalade müratase (perspektiivses olukorras) on mõnevõrra väiksem, kuid päeval ajal võib Ld 55 dB piir olla osaliselt ületatud ka positsiooni 9 puhul ning väiksemas mahu ka positsioonide 7 ja 8 teepoolses osas;
- Perspektiivses liiklusolukorras vastab hoonestusalade indikatiivses asukohas kujunev müraolukord jätkuvalt nii III kui ka II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele, kuid müratase tee lähimatel hoonestusaladel (pos 15, 16, 17 ja osaliselt ka pos 7, 8, 9) võib ületada II kategooria alade sihtväärtust (55 dB päeval). Teiste hoonestusalade puhul on tagatud nii piirväärtuse kui ka sihtväärtuse nõuded.

Müra leviku modelleerimise tulemuste kohaselt on kavandataval alal tagatud seadusega ette nähtud minimaalsetele liikluse müra nõuetele ehk müra piirväärtusele vastavad tingimused, mis on seatud tingimuseks ka üldplaneeringuga.

Võimalike müra vähendavate meetmete analüüs

Kuigi üldplaneeringuga ette nähtud müra piirväärtused on planeeringuala ulatuses tagatud igas olukorras, võivad riigiteele lähemal asuvate hoonestusalade puhul perspektiivsed müratasemed ületada II kategooria alade sihtväärtusi. Sellest tulenevalt on planeeringu realiseerimisel seatud eesmärgiks lisaks piirväärtuse nõuetele ka sihtväärtuse nõuete täitmine. Riigiteele lähematel hoonestusaladel tuleb rakendada järgnevaid võimalikke müra vähendamise meetmeid:

- Kruntide Pos 7, 8, 9 puhul on kavandatavate hoonestusalade sees võimalik eluhoonete asukohaks valida teest kaugemale jäävad asukohad ning müratõkkerajatiste kavandamine nimetatud kruntide puhul ei ole tõenäoliselt otstarbekas.
- Riigiteele lähimate kruntide Pos 15, 16, 17 on müra leviku piiramise meetmena vajalik rajada müratõkkesein. Optimaalseks lahenduseks on ca 140 m pikkune ja vähemalt 3 m kõrgune müratõke.

- Müratõkkeseina rajamisel on võimalik müra vähendada 5-10 dB võrra, mis valdavalt tagab hoonestusalade (Pos 15, 16, 17) võimalikes asukohtades (või ka õuealal) lisaks piirväärtuse nõude täitmisele ka müra sihtväärtuse nõude täitmise nii päeval (55 dB) kui ka öösel (50 dB).
- Müratõke omab väiksemat efekti hoone teise korruse akende kõrgusel (juhul kui kavandatakse kahekorruselist hoonet) müra leviku tõkestamiseks, kuna müra levik maapinnast kõrgemal ei ole enam nii otseselt takistatud.
- Müratõkkeseina täpse asukoha määramisel tuleb arvestada ka ala maapinna reljeefiga. Võimalikult efektiivse müra leviku tõkestamise tagamiseks tuleks tõkke asukohaks valida kõrgem koht (nt nõlva ülemine serv). Ühtlase kõrguse tagamiseks tuleb vajadusel kasutada ka pinnasetäidet. Eluhoone juures tagab paremad tingimused ka olukord, kus hooned rajatakse künka varju (nt maapinna absoluutkõrgustes tõkkest madalamale osale) ning maastik takistab müra otsest levikut.

Kavandatavate eluhoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (või samaväärset uuemat standardit), mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid) Ld 61-65 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 40 dB. Hoovipoolsetel külgedel ja teest kaugemale jäävate hoonete puhul on eluruumide rajamisel samuti soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtusest suurusjärgus 40 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suurusks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Eluhoonete rajamisel on maantee poolsed küljed võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral) ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

On selge, et vaadeldava piirkonna (suhteliselt suure liikluskoormusega põhimaantee läheduses) puhul on tegemist mõnevõrra mürarikka alaga ning seda asjaolu tuleb arvestada elukoha valikul. Lisaks tuleb silmas pidada, et liikluse müra võib teatud määral mõjuda häirivalt ka juhul, kui müra normtasemetele vastavad tingimused on tagatud. Samuti ei välista müra vähendavate meetmete rakendamine (nt müratõkked) täielikult häiringute esinemise võimalust.

Riigiteede omanik (Transpordiamet) ei võta maanteeäärsete uute arendusprojektide puhul endale kohustusi teest tingitud võimalike mõjude leevendusmeetmete rakendamiseks. Vastavad meetmed tuleb ette näha planeeringu või projekti raames ning meetmete rakendamine on arendustegevusest huvitatud isiku kohustus.

6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.14.1. Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei asu teadaolevalt EELIS (Eesti looduse infosüsteem) andmetel looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku

linnu- ja loodusalasid, millest tulenevalt mõju neile puudub. Planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusele jääb Elva maastikukaitseala Pirnaku sihtkaitsevöönd, mille kaitse-eesmärk on metsakoosluste, elupaigatüübi siirde- ja õõtsiksood ning kaitsealuste liikide kaitse. Planeeritav tegevusega ei ole ette näha mõju maastikukaitsealale.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Ei kavandata keskkonnaohtlikke 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. Planeeringualast ca 45% jääb loodusliku ilmega rohe- ja haljasaladeks, kus säilib olemasolev kõrghaljastus. Antud alad pakuvad jätkuvalt sobivaid elupaiksid lindudele ja väikeloomadele. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

6.14.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele

Paljud kliimamuutustega kaasnevad nähtused (sagenevad tormid, tulvad, suurenev sademete hulk, üleujutused, temperatuuri äärmused) on osaliselt leevendatavad rohealade kaudu. Kliima soojenemise pidurdamiseks on vajalik vähendada inimtekkeliste kasvuhoonegaaside atmosfääri paiskamist. Planeeritud väikeelamute rajamisel ei kavandata uute oluliste heitallikate teket (kasutatakse keskkonnasäästlikke küttelahendusi) ning metsamaa raadamist, mis võiks vähendada süsiniku talletamist ja sidumist. Planeeringualal säilib ca 40% alast rohealadena, mille kõrghaljastus säilitatakse.

Tõenäoliselt sagenevad tulevikus sajuperioodid ning sademete hulk, mis võib põhjustada üleujutusi. Planeeringuala asub reljeefsel alal ning hoonestus on kavandatud maapinna kõrgematele osadele. Ala ei jää veekogudest tingitud üleujutusohuga alale, millest tulenevalt võib eeldada, et otsest üleujutusohu alal ei esine. Sademetest tingitud lokaalse üleujutuste mõju vähendamiseks tuleks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi, mis aitavad sademevee koguseid puhverdada ning minimeerida kõvakatteliste pindade kasutamist. Planeeringualal säilib suures ulatuses haljasalasid sademevee hajutamiseks ja immutamiseks. Arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ja mahtu ei ole ette näha kavandatava tegevuse olulist mõju kliimamuutusele.

6.14.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

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 liigiti koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete

käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.14.4. Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringuala läheduses ei asu voolu- ja seisuveekogusid.

Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski. Uute puurkaevude rajamise vajadus puudub.

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist ning eelisatutult kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme (rohealad, viibetiigid, imbakraavid). Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine. Sellest tulenevalt on sademevesi planeeritud suures osas käidelda planeeringualasiseselt immutamise ja vajadusel haljasaladele looduslike lahenduste rajamise abil.

Arvestades kavandatud veevarustuse, reovee ja sademeveelahendust, ei ole DP realiseerimisega oodata olulist mõju pinnaveele ega põhjavee režiimile või kvaliteedile.

6.14.5. Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Elurajooni rajamise (sh uus tänavavõrgustik) ning lisanduva liikluskoormuse tulemusel ei ole ette näha müra- ja vibratsioonitaseme ülenormatiivset esinemist, ega õhukvaliteedi halvenemist. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt. Nii ehituskui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid. Tehnoseadmete müra piirväärtusena tuleb rakendada tööstusmüra sihtväärtust.

Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna valgustatus. Detailplaneeringuala valgustuse projekteerimisel ja rajamisel (sh kergliiklusteede valgustus) tuleb eelistada kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida uue valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni või lõhnaäiringu tekkevõimalust.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste), mis on lühiajalised ning millega ei kahjustata püsivalt läheduses asuvat elukeskkonda. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse, et müra ja vibratsiooni tasemed ei tohi ületada kehtivates õigusaktides väljatoodud piirväärtusi. Tuleb vältida öised mürarikkeid ehitustöid. Ajavahemikus 21.00-7.00 rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest vastavalt KeM 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Samuti peavad käitamisaegsed territooriumilt lähtuvad müratasemed vastama KeM määruses nr 71

kehtestatud müra normtasemetele.

6.14.6. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga radoonisisaldusega piirkonda, kus esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid (100-150 kBq/m³). 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 radooniuring, et selgitada välja võimalik radoonioht.

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tööruumides tuleb projekteerimisel tulenevalt radooniuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks.

6.14.7. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Insolatsiooninõuded (otsese päikese kiirguse 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 kaugele, 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.

6.14.8. Avariilukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariilukordade esinemist.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariilukordi.

6.15. **Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud**

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

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning asula hoonestusstruktuuris ja visuaalses ilmes – senine avar roheala asendub osaliselt kompaktses

elamurajooniga, kuhu kavandatakse nii uushoonestus kui ka infrastruktuur. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud tiheasustuse põhimõtteid ning 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 planeeringuala korrastamine, seni kasutuseta ala asendumine elamumaaga ning olemasoleva asustuskeskkonna laienemine negatiivset kultuurilist mõju.

Kaasaegse arhitektuuriga uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu. Lisaks tõstab uus lisanduv kinnisvara piirkonna olemasoleva kinnisvara väärtust.

Planeeringuga kavandatud ulatuslikul rohealal säilib olemasolev haljastus (sh kõrghaljastus), mis loob kõrge roheväärtusega elukeskkonna uutele elanikele ning säilitab sobivad elupaigad loomastikule ja kasvukohad taimestikule, soodustades elurikkuse kasvu. Kohalikele elanikele luuakse säilitatavate jalutusradade näol avalik ruum rekreatsioonivõimaluste suurendamiseks. Seega võib eeldada, et planeeringu realiseerimisega kaasneb positiivne sotsiaalne mõju.

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.

6.16. 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 (sh tänava) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja siderajalise 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 puurkaevu sanitaarkaitsealas, mis on reguleeritud veeseadusega.

6.17. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ning ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele 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 kavandatav 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 ehitis 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 ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Elering AS tingimused:

- Hoonestuse projektide ning kommunikatsioonide projektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama ehitusseadustiku §70 (ehitise kaitsevöönd), ehitusseadustiku §77 (elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded". Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.
- Tööprojekti esitada õhuliini pikiprofilil visangutest, mis ristuvad planeeritavate või rekonstrueeritavate teede ja parklatega. Pikiprofilil peab olema juhtme riipe arvutatud temperatuuril +60°C.
- Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5m ei ole lubatud.
- Kaevetööde teostamine kõrgepingeõhuliini mastile ning mastielementidele lähemal kui 5 m on keelatud. Kaevetööde käigus mitte vigastada 110 kV õhuliini mastide maanduskontuure.
- Liini juhtmete alusele alale peab olema tagatud tehnikaga (tõstuk, kraana) juurdepääsu võimalus.
- Kaitsevööndis töötamisel tehnikaga, mille kõrgus on üle 4,5m, peab taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Taotlusvorm on leitav Eleringi kodulehel, aadressil <https://elering.ee/taotlusvormid-ja-kooskolastused>.
- Tõste- ja kaevetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast kooskõlastamist, vormikohase taotluse esitamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-lt. Kaitsevööndis tegutsemise loa taotlus saata aadressile: vho.kooskolastused@elering.ee

Transpordiameti tingimused:

- Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (juurdepääsuteed, jalgteed, haljastus, välisvalgustus, sademeveerajatised ja teised tehnovõrgud) ehitamine ning avalikult

kasutatavate haljasalade (Pos 13 ja 14) heakorrastamine ja haljastamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on arendajal. Elva Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa ja avalikku kasutusse määratavate maatulundusmaa kruntide võõrandamisel kanduvad arendaja kohustused edasi kruntide uuele omanikule.

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendus esitada kooskõlastamiseks vallavalitsusele. Planeeringu realiseerimine on lubatud etapiviisiliselt (vt joonis 6). Etapiviisilise realiseerimise eelduseks on kogu arendusala ulatuses terviklikult läbi projekteeritud Rajatiste (sh sõiduteed, jalgteed, tehnovõrgud ja -rajatised, haljastus) projektlahendused.

Joonisel 6 on näidatud põhimõtteline jaotus etappideks, mida on lubatud täpsustada planeeringu realiseerimisel (sh etappide järjekord ja ulatus). Lubatud on kogu arendusala terviklik realiseerimine ühes etapis. Vajadusel tuleb planeeringu elluviimisel etapi ulatust täpsustada, et oleks tagatud etappi kuuluvate elamukruntide teenindamiseks vajalik mahus Rajatiste väljaehitamine (nt III etapi realiseerimisel enne II etappi tuleb ehitada välja vajalik ulatuses transpordimaa krunt Pos 11 koos kõikide tänavaelementide ning tehnovõrkude ja -rajatistega ning heakorrastada ja haljastada krunt Pos 13).

Planeeringu realiseerimise tegevuskava (vajadusel vastavalt etappidele):

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Rajatiste ja avalikku kasutusse määratavate haljasalade terviklik projekteerimine ning vajadusel eraomandisse kuuluvate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
3. Ehituslubade taotlemine Rajatiste ehitamiseks (vajadusel vastavalt etappidele).
4. Rajatiste ehitamine (vajadusel vastavalt etappidele).
5. Avalikku kasutusse määratavate haljasalade (Pos 13 ja 14) heakorrastamine (sh vajadusel pinnasradade ühendamine katkematuks terviklikuks võrgustikuks) ja haljastamine ning notariaalse lepinguga avalikku kasutusse määramine (vajadusel vastavalt etappidele).
6. Ehituslubade taotlemine hoonetele ning hoonete ehitamine, mille eelduseks on Rajatistele väljastatud ehitusluba. Enne esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema vähemalt killustikaluseni välja ehitatud planeeringulahenduse kohane (vajadusel vastavalt etappidele) sõidutee ning vastavat hoonet teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised kuni liitumispunktini, s.h. planeeringuala välised funktsionaalselt seotud rajatised.
7. Hoonete ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud. Enne esimesele hoonetele kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ning kasutusload väljastatud vastava etapi Rajatistele (sh terviklik tänavaruum koos teenindavate tehnovõrkude ja -rajatistega) ning rajatud vastava etapi raamesse kuuluv avalikult kasutatav haljasala.
8. Nõuetekohaselt rajatud ning kasutusloa saanud transpordimaa sihtotstarbega kinnistute

tasuta üleandmine vallale ning avalikku kasutusse määramine.

JOONISED (eraldi failidena)

Joonis 1. Asukohaskeem

Joonis 2. Tugiplaan

Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused

Joonis 6. Arendusetapid

Joonis 7. Illustratsioon (koostamisel)