

Töö nr: DP-08/05-2018

## **Elva linnas Mahlamäe tn 17b krundi detailplaneering**

**Asukoht:**

Mahlamäe tn 17b, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond

**Huvitatud isik:**

Kaspar Orav

*kasparorav@gmail.com*

**Planeerija:**

Egle Heero

*egle.heero@ruumi.ee*

Tartu 2019

## SISUKORD

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
6.	Krundi ehitusõigus	7
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	7
8.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	7
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
10.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
10.1.	Veevarustus- ja tuletõrjevõrkuvarustus	8
10.2.	Kanaliseerimine ja sademevesi	8
10.3.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
10.4.	Soojavarustus	9
10.5.	Sidevarustus	9
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	10
14.	Servituutide vajaduse määramine	10
15.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
16.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
17.	Planeeringu elluviimise võimalused	11
<b>B</b>	<b>KOOKÖLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE</b>	<b>13</b>
<b>C</b>	<b>JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID</b>	<b>14</b>
Joonis 1.	Situatsiooniskeem M 1:5000	15
Joonis 2.	Tugiplaan M 1:500	16
Joonis 3.	Kontakvööndi analüüs M 1:1000	17
Joonis 4.	Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500	18
Joonis 5.	Illustratsioon skeem	19
<b>D</b>	<b>LISAD</b>	<b>20</b>

## A SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalituse 03.05.2018 korraldus nr 2-3/623 „Elva linnas Mahlamäe tn 17b krundi detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundile ehitusõiguse määramine ühe kahekorruselise elamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks. Parkimise, juurdepääsute, tehnovõrkude ja haljastuse lahenduse koostamine ning vajalike piirangute ja servituutide vajaduse määramine. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeringuala asub Elva linnas Mahlamäe asumis, olemasolevate elamute piirkonnas. Planeeringuala suurus on ca 3850 m<sup>2</sup>. Ala hõlmab Mahlamäe tn 17b krundi (k/ü 17001:001:0033), sihtotstarbega elamumaa ning osaliselt Mahlamäe tänavat, sihtotstarbega transpordimaa.

Käesoleval ajal puudub kehtiv Mahlamäe tn 17b krundi hõlmav detailplaneering. Vastavalt Elva linna üldplaneeringule (kehtestatud Elva Linnavolikogu 24.aprill 2017 otsusega nr 1-3/18 asub planeeritav alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa-ala. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Elva linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ WeW (reg nr: 10213694, MTR: EG10213694-0001), töö nr GEO-094-18 (22.05.2018).

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ◆ Elva linna üldplaneering (Elva Linnavolikogu 24.aprill 2017 otsus nr 1-3/18);
- ◆ Elva linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava (Elva Linnavolikogu 29.10.2012 määrus nr 34);
- ◆ Elva jäätmehoolduseeskiri (Elva Vallavolikogu 13.02.2018 määrus nr 16);
- ◆ Elva linna heakorra eeskiri (Elva Linnavolikogu 17.12.2012 määrus nr 41);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused;
- ◆ Ruumilise planeerimise leppemärgid (Rahandusministeerium, 2013).

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas Mahlamäe tänava ääres. Planeeritava Mahlamäe tn 17b krundi (k/ü 17001:001:0033) suurus on 1851 m<sup>2</sup>. Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

Planeeringuala piirneb põhjast Mahlamägi kinnistuga, lõunast ja läänest Mahlamäe tänavaga ning idast Mahlamäe tn 17c ja 17d kinnistutega. Planeeringuala on hoonestamata ning puuduvad krundisisesed teed ja platsid. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Mahlamäe tänavalt.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga loode suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeritava krundi erinevate osade vahel on ca 2.5 m. Ala madalaim koht asub planeeringuala loodeosas ning kõrgeim koht idapiiril. Planeeringualal on domineerivaks madalhaljastus. Krundi idapoolsel küljel kasvab suurem leht- ja okaspuudegrupp. Muud olulisemad väikevormid planeeringualal puuduvad.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam 7437:(Elva) paikneb kõrvalkrundil Mahlamäe tn 17c. Piki Mahlamäe tänavat kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, side- ja elektri kaablid ning tänavavalgustus.

Planeeringualale ulatub vastavalt 25.06.2015 vastu võetud määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10-le elektripaigaldise õhuliini kaitsevöönd ulatusega 2 m mõlemale poole liini teljest ja maakaabelliini kaitsevöönd ulatusega 1 m mõlemale poole liini teljest. Lisaks ulatub planeeringualale 7437:(Elva) alajaama kaitsevöönd ulatusega 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### 4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Mahlamäe asumis, aedlinna stiilis väikeelamute piirkonnas, kus peamiseks maakasutuse funktsiooniks on elamumaa juhtfunktsioon. Mahlamäe asum on iseloomult suhteliselt privaatne ja eraldiseisev elukeskkond. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 3.

Planeeritav ala piirneb kahest küljest transpordimaaga ning teistest külgedest üldkasutatava maa, elamumaa ja tootmiskaaga. Lähiümbruses on planeeringuala põhjast, lõunast ja kagust ümbritsetud väikeelamutega hoonestatud kruntidega. Lääne suunas paikneb Elva jõge ümbritsev suur roheala ja kirde suunas paikneb samuti roheala koos ulatusliku puhke-, spordi- ja kuluturirajatiste maa-alaga.

Mahlamäe tn 17b paikneb Mahlamäe tänava ääres, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale. Mahlamäe tänav on kohalik juurdepääsutänav, mis on osaliselt asfaltkattega. Intensiivsema liiklusega 22156 Vapramäe - Peedu – Uuta kõrvalmaantee jääb planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusele. Muust liiklusest eraldatud kergliiklusteed lähipiirkonnas puuduvad. Planeeringualast loode suunas kulgeb läbi metsa jalgteed, mille kaudu on üle Jõe tänava jalakäijate silla ühendus kesklinnaga. Üldplaneeringuga on määratud perspektiivne

kergliiklustee Mahlamäe tänava idaküljele, kust see kulgeb Marja tänavani ja sealt 22156 Vapramäe - Peedu – Uuta kõrvalmaanteeni. Lähim ühistranspordipeatus (Uuta) asub samuti 22156 Vapramäe - Peedu – Uuta kõrvalmaanteel, planeeringualast ca 600 m kaugusel. Olulisemad sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad. Kesklinn asub planeeringualast ligikaudu 1 km kaugusel.

Lähipiirkonnas on elamumaade krundid valdavalt juba hoonestatud. Alal puudub ühtne ehitusjoon, kuid olemasolevad hooned on enamjaolt põhja-lõuna või ida-lääne suunas. Mõned üksikud hooned on ehitatud teedega paralleelselt. Hoonestusviis on piirkonnas lahtine. Täpsemate ehitustingimuste puudumise tõttu on elamurajoon küllaltki erilmeline.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud kolm olulisemat detailplaneeringut: Mahlamäe 17a kinnistu detailplaneering (keht. Elva Linnavalitsuse 26.01.2010 korraldusega nr 36), Kõrre 10 kinnistu detailplaneering (keht. Elva Linnavolikogu 30.09.2002 otsusega nr 52) ja Kõrre 1a kinnistu detailplaneering (keht. Elva Linnavalitsuse 13.12.2006 korraldusega nr 581). Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringutega on peamiselt muudetud krundi piire ja planeeritud kruntidele taotletud ehitusõigused elamute ja abihoonete püstitamiseks. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused on järgnevad: ehitisealune pind 250-350 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv krundil 2 (1 põhihoone, 1 abihoone); suurim lubatud korruselisus 2 (abihoonel 1); lubatud maksimaalne kõrgus 8.5 m; katusekalle 0-45° ja 25-45°. Arhitektuurinõuetena on välja toodud, et välisviimistlusmaterjalina on soovitatav kasutada kivi-, krohv, puit- ja klaasmaterjale (mitte kasutada imiteerivaid materjale); katusekatte materjalidena plekk-, kivi- ja rullmaterjale. Piiretena on lubatud madalad vörk- ja puitpiirded kõrgusega kuni 1.3 m ning soovitatav on kasutada hekke.

Planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringuala lähiümbruses paikneb riikliku kaitse alla võetud Elva maastikukaitseala (KLO1000644) ning kohalikul tasandil kaitse alla võetud Elva-Peedu metsapark (KLO1200271).

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Mahlamägi (k/ü 17001:001:0087)	üldkasutatav maa 100%
Mahlamäe tn 17c (k/ü 17009:002:0031)	tootmismaa 100%
Mahlamäe tn 17d (k/ü 17001:001:0034)	elamumaa 100%
Mahlamäe tänav T2 (k/ü 17009:002:0044)	transpordimaa 100%
Mahlamäe tänav T3 (k/ü 17001:001:006)	transpordimaa 100%

### Vastavus Elva linna üldplaneeringule

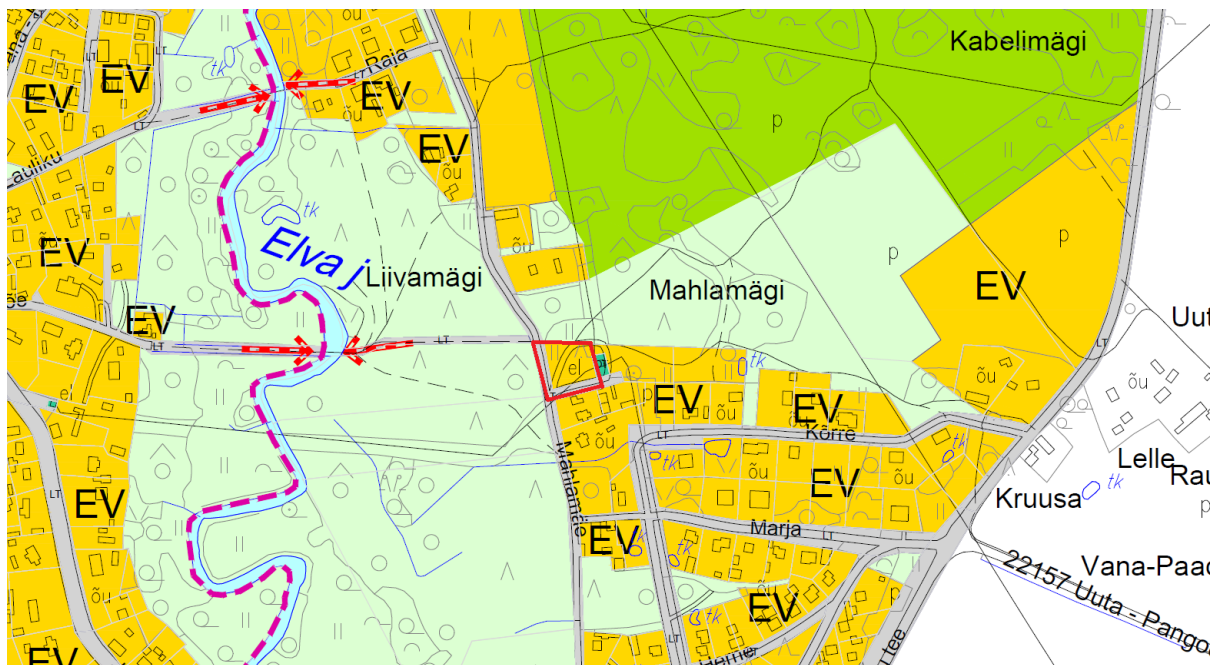
Elva linna üldplaneeringuga on määratud territooriumi maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute maa-ala (skeem 1), kus on lubatud püstitada üksik-, kaksik- ja ridaelamuid. Planeeringuga säilitatakse olemasolev maakasutus ja järgitakse väikeelamute maa-ala

maakasutus- ja ehitustingimusi.

Üldplaneeringuga seatud peamised hoonestustingimused on järgnevad:

- ◆ väljakujunenud hoonestusega aladel on väiksem lubatud moodustatava krundi suurus üksikelamul 900 m<sup>2</sup> ja kaksikelamul 1000 m<sup>2</sup>;
- ◆ uushoonestatavatel elamualadel on väiksem lubatud moodustatava krundi suurus üksikelamul 1200 m<sup>2</sup> ja kaksikelamul 1500 m<sup>2</sup>;
- ◆ põhihoonete ehitusalune pind on kuni 200 m<sup>2</sup>, kaksikelamul kuni 250 m<sup>2</sup>; põhihoone ehitusalust pinda võib suurendada, kui see on kokku ehitatud kõrvalhoonetega, mis on põhihoonest madalamad;
- ◆ suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 30%;
- ◆ kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa;
- ◆ hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust;
- ◆ üldjuhul on krunde lubatud piirata; krundi piirete kavandamisel lähtuda naaberkruntide piiretest; piirded peavad reeglina asuma krundi piiril ja on soovitat need kombineerida hekkidega;
- ◆ alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust, minimaalselt on soovitat säilitada 40% olemasolevast kõrghaljastusest krundil.

Lähtuvalt eeltoodust vastab detailplaneering 24.04.2017 otsusega nr 1-3/18 kehtestatud Elva linna üldplaneeringule.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala märgitud punase joonega)

## 5. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata maaüksuse jagamist kruntideks. Olemasolevad krundipiirid

säilivad. Planeeritud krundi sihtotstarbeks on elamumaa. Planeeritava krundi piirid, pindala, sihtotstarve ja muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Lubatud on püstitada 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Põhihoone ehitisealune pind on kuni 200 m<sup>2</sup>, kaksikelamul kuni 250 m<sup>2</sup>.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 – üksikelamu
- ◆ 11212 – kahe korteriga elamu
- ◆ 12744 – abihoone

## 7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud väljakujunenud hoonestuslaadist, kujadest ja teistest piirangutest.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja linnaruumi rikastav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus (peab sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneerima väljakujunenud arhitektuurse olukorraga). Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Planeeringuga on lubatud püstitada kuni kolm hoonet (1 põhihoone, 2 abihoonet), kusjuures lubatud on ehitada põhihoone abihoonega kokku. Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1) ning suurim lubatud kõrgus maapinnast 8.5 m (abihoonel 5 m). Soovitav katusekalle on 15-45°.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid ja ümbrusega sobivaid välisviimistlusmaterjale (puit, tellis, kivi, krohv) ja värvitoone (pastelseid, sooje ja

looduslähedasi). Vältida imiteerivaid materjale. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

## 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on lõunast ja läänest piiritletud Mahlamäe tänavaga, mille kaudu on planeeritud juurdepääs krundile.

Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslik juurdepääs planeeritavale krundile ning põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega. Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu.

Planeeritud parkimiskohtade arv: 4.

## 10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval krundil puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

### 10.1. Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Ühisveevärgi torustikuga ühenduse planeerimisel on aluseks võetud AS Emajõe Veevärk poolt 04.09.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 59. Krundi eeldatav maksimaalne veetarve on 0.5 m<sup>3</sup>/d (0.6 l/s) elamuühiku kohta. Krundi ühendamine ühisveevärgi torustikuga on ette nähtud Mahlamäe tänaval paiknevast veetorust De110, millest alates tuleb ette näha uus veetorustik (min PE PN10 De32) kuni planeeritava hooneni. Liitumispunkt planeerida avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri. Hoonesse tuleb rajada veemöödusõlm lähtudes AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest.

Tuletõrjaveega varustamine toimub olemasolevate ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantide abil. Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ on lubatud tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni kuni 150 m. Vastavalt AS Emajõe Veevärk tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant Kõrre tn 1 kinnistu ees, ca 100 m kaugusel planeeringualast (tähistatud joonisel 4). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav eluhoone I kasutusviisiga hoone, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

### 10.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Reoveekanaliseerimise ühenduse planeerimisel on aluseks võetud AS Emajõe Veevärk poolt 04.09.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 59. Krundi eeldatav maksimaalne ärajuhitava reovee kogus on 0.5 m<sup>3</sup>/d (1.2 l/s) elamuühiku kohta. Krundi ühendamine olemasoleva ühiskanalisatsiooni torustikuga on planeeritud Mahlamäe tänaval paiknevast olemasolevast kanalisatsioonikaevust, millest alates tuleb ette näha uus kanalisatsioonitorustik kuni planeeritava hooneni. Liitumispunkt planeerida avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri.



Planeeringuala lähipiirkonnas on sademeveekanaliseerimiseks välja ehitamata, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Sademevesi on planeeritud immutada krundisisesele pinnasesse. Naaberkrundidele on sademevee juhtimine keelatud. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

#### 10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 06.08.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 314852. Planeeringuala varustamiseks elektriga on kavandatud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp toitega Mahlamäe tn 17c krundil asuvast 15/0.4 kV alajaamast 7437:(Elva). Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalani nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ja tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

#### 10.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Elva valla kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuenergia kasutamine.

#### 10.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt MTÜ Eesti Andmesidevõrk poolt 03.08.2018 väljastatud elektroonilise side alastele tehnilistele tingimustele nr TLVT18004. Liitumispunktiks on ASV sidekaev 006K05. Planeeritud hoone ühendamiseks sidevõrguga tuleb 22157 Uuta - Pangodi teel paiknevast kaevust 006K05 (jätkumuhvist 006M04) paigaldada puhumiskaabel olemasolevas mikrotorus kaevuni 009K01. Kaevust 009K01 tuua uus mikrotoru/kaabel hoonestusalani. Hetkel on sideühendus ära näidatud perspektiivsena ning selle võib lahendada ka mobiilsidevõrguga.

### **11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Vastavalt Elva linna üldplaneeringule tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust. Minimaalselt on soovitatav säilitada 40% olemasolevast kõrghaljastusest krundil. Kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa. Krundi haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Piirdeaedade rajamisel peab arvestama hoone arhitektuurse lahendusega. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkrundide lahendusest. Võrk- või puitpiirded kõrgusega kuni 1.3 m rajada soovitavalt krundi piirile. Piirdeid võib kombineerida hekkidega. Keelatud on plank- või plekkaiad.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Elva linna heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Jäätmete äravedu

korraldatakse vastavalt Elva linna jäätmehoolduseeskirjale (Elva Vallavolikogu 13.02.2018 määrus nr 16).

## 12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad kaitse alla võetud Elva maastikukaitseala ja Elva-Peedu metsapark, millele kavandatav tegevus ei avalda eeldavalt olulist mõju. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

## 13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav eluhoone I kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

## 14. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Servituudi seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 2).

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
------------------	-------------------------	-----------------

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Mahlamäe tn 17b	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvaid elektrilise ja -rajatisi.

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

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

- ◆ tegevuspiirangud elektri õhu- ja kaabelliinide ning sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga.

## 16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- ◆ üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve.

## 17. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele

ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundile viivate juurdepääsuteede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

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

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

## B KOOKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Koostöö ja kaasamine				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	AS Emajõe Veevärk	20.09.2018	Eraldi lehtedel, lk 48-49	Rauno Ränkel
Märkused: Üle vaadatud. Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.				
2	Elektrilevi OÜ	02.10.2018	Eraldi lehtedel, lk 50-51	Tatjana Borševitskaja
Märkused: Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, tehnilised tingimused 314852.				
3	MTÜ Eesti Andmesidevõrk	30.10.2018	Eraldi lehtedel, lk 52-53	Taavi Tihane, projektijuht
Märkused: Projekti (töö nr. DP-08/05-2018) joonised (leht nr 4/5) on läbi vaadatud ja kooskõlastatud.				
4				
Kooskõlastused				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Lõuna päästekeskus	03.01.2019	Eraldi lehtedel, lk 54-55	Margo Lempu, Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
Märkused: Kooskõlastatud nr K-ML/1.				

## **C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID**

---

Joonis 1. Situatsiooniskeem \_\_\_\_\_ M 1:5000

Joonis 2. Tugiplaan \_\_\_\_\_ M 1:500

Joonis 3. Kontakvööndi analüüs \_\_\_\_\_ M 1:1000

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega \_\_\_\_\_ M 1:500

Joonis 5. Illustratsioon \_\_\_\_\_ skeem

## D LISAD

---

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (23.03.2018)
2. Elva Vallavalitsuse 03.05.2018 korraldus nr 2-3/623 „Elva linnas Mahlamäe tn 17b krundi detailplaneeringu algatamine“
3. Detailplaneeringu lähteseisukohad Elva vallas Elva Linnas Mahlamäe tn 17b krundi detailplaneeringu koostamiseks (07.05.2018)
4. Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks nr 13-16/91 (07.05.2018)
5. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (07.05.2018)
6. Detailplaneeringu algatamise teade Tartu Postimehes (09.05.2018)
7. Detailplaneeringu algatamise teade Elva valla Infolehes nr 29 (11.05.2018)
8. Mahlamäe tn 17b krundi detailplaneeringu algatamisest teavitamine nr 6-1/10-4 (11.05.2018)
9. Empower AS elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TLVT18004 (03.08.2018)
10. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 314852 (06.08.2018)
11. AS Emajõe Veevärk tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 59 (04.09.2018).
12. AS Emajõe Veevärk ülevaatamise otsus nr 18-00059 (20.09.2018)
13. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 8604110332 (02.10.2018)
14. Empower AS projekti kooskõlastus nr TLVK18011 (30.10.2018)
15. Lõuna päästekomando kooskõlastus nr K-ML/1 (03.01.2019)