

Töö number
Tellija

2018_0071
Tartumaa Tervisekeskus OÜ
Supelranna tn 19, Elva
Registrikood: 11230772

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev

04.10.2019

Elva linnas Supelranna tn 17 ja Supelranna tn 19//21//23 kruntide ning Supelranna tänava maa-ala detailplaneering



Algatamine	28.08.2018 nr 964
Vastuvõtmine	23.04.2019 nr 2-3/370
Avalik väljapanek	10.05.2019-23.05.2019
Avalik arutelu	30.05.2019
	01.08.2019
Kehtestamine	

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU EESMÄRK JA ALUSED	5
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1.	Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	8
2.2.	Vastavus üldplaneeringule	8
2.3.	Kitsendused	9
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	10
3.1.	Ehitusõigus ja kruntimine	10
3.2.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
3.3.	Teed, liiklus ja parkimine	11
3.4.	Haljastus, heakord ja piirded	13
3.5.	Jäätmekäitlus	14
3.6.	Servituudid	14
3.7.	Tuleohutusnõuded	15
3.8.	Keskkonnakaitse abinõud.....	15
3.9.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	16
4.	TEHNOVÕRGUD	17
4.1.	Elektrivarustus.....	17
4.2.	Sidevarustus	17
4.3.	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	17
4.4.	Sademevee kanalisatsioon	17
4.5.	Soojavarustus.....	18
4.6.	Tänavavalgustus	18
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	19

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndiskeem
3. Tugijoonis
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude koondplaan
6. Insolatsioon
7. Illustratsioon

III KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

IV MENETLUSDOKUMENDID

V LISAD

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostati koostöös Tartumaa Tervisekeskus OÜ, Elva Vallavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Tartumaa Tervisekeskus OÜ

Liivi Einstein
Kristi Klaos
Peeter Laasik

Elva Vallavalitsus:

Jaanika Saar
Maarika Uprus

Vallaarhitekt
Planeeringuspetsialist

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs
Kadri Vaher
Kati Kraavi

Projektijuht ja planeerija
Planeerija
Tehnik

1. Planeeringu eesmärk ja alused

Eesmärk

Planeeringu eesmärk on Elva olemasoleva tervisekeskuse hoone laiendamine ja sellega seotud rajatiste ning linnaruumi planeerimine.

Elva tervisekeskusesse on planeeritud järgmised teenused ja tegevused: perearsti-, õendus-, ämmaemandusabi jm seonduvad funktsioonid.

Vastavalt Elva linnas Supelranna tn 17 ja Supelranna tn 19//21//23 kruntide ning Supelranna tänava maa-ala detailplaneeringu algatamise korraldusele ja selle alusel koostatud detailplaneeringu lähteseisukohtadele (Elva Vallavalitsuse 28.08.2018 korraldus nr 2-3/964) on planeeringu ülesanded järgmised:

- Kavandada planeeringuala Supelranna tn 17, Supelranna tn 19//21//23 krunt, Supelranna tänava lõik Tartu mnt-Supelranna tn ristmikust kuni Supelranna tn 15 kinnistuni, Supelranna T1 krunt;
- Kruntide kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel arvestada Elva linna üldplaneeringut (seletuskirja p 3.1, 3.2.4, 3.2.12, 3.3.7, 5.1.2, 5.1.3).;
- Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud ja parklad;
- Määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;
- Määrata tehnovõrkude lahendus;
- Määrata servituutide vajadus ja asukohad;
- Tagada Supelranna tn 25 ja Supelranna tn 27 mälestiste vaadeldavus ja kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis;
- Säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeringu koostamise alused

- Detailplaneeringu algatamine, Elva Vallavalitsuse 28.08.2018 korraldus nr 2-3/964 „Elva linnas Supelranna tn 17 ja Supelranna tn 19//21//23 kruntide ning Supelranna tänava maa-ala detailplaneeringu algatamine“;
- Elva Vallavalitsuse 28.08.2018 korralduse nr 2-3/964 alusel koostatud detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Elva linna üldplaneering, kehtetatud 24.04.2017 Elva Linnavolikogu otsusega nr 1-3/18;
- Planeeringu alusinfona on kasutatud WeW OÜ poolt teostatud topo-geodeetilist mõõdistust, töö nr GEO -188-18, 08.11.2018. Lisaks on kasutatud Maa-ameti ja Regio kaardiinfot.

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala paikneb Elva linnas Arbimäe asumi edelapiiril. Arbimäe on asum, mis ühendab erineva funktsiooni ja ehituslaadiga hoonestuspiirkondi. (vt situatsiooniskeem).

Planeeritav ala koosneb 4 kinnistust. Kokku on planeeringuala pindala ligikaudu 15 834 m².



Väljavõte: Maa-amet 2018

Maa-ameti kaardiinfo andmed planeeritava ala kohta:

Address	Katastri tunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve
Supelranna tn 17	17002:008:0086	644 m ²	Elamumaa 100%
Supelranna tn 19//21//23	17002:008:0073	8769 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Supelranna tänav T1*	17001:001:0047	3320 m ²	Transpordimaa 100%
Supelranna tänav*	17002:008:0099	7490 m ²	Transpordimaa 100%

*käsitletud planeeringualas osaliselt

Olemasolevad hooned asuvad kahel kinnistul. Supelranna tn 17 kinnistule jääb elamu kõrvalhoonega, ning Supelranna tn 19//21//23 kinnistu on hoonestatud haigla-, eakate päevakeskuse-, majandushoone ning Elva Soojusele kuuluva katlamajaga.

Valdav osa haljastusest kasvab ala lõuna- ja läänepoolses osas piki Supelranna tänavat ja olemasoleva haiglahoone vahelist haljasala. Haljastus on suhteliselt ühetooniline. Domineerib harilik mänd, sekka harilikud kuused.

Peamine juurdepääs planeeringualale toimub Supelranna tänavalt. Supelranna tänav on asfaltkattega ühesuunaline tänav (Foto 1). Teise võimalusena toimub juurdepääs planeeritavale alale Ujula tänava poolt.

Kõnniteed planeeringualal puuduvad.



Foto 1 Vaade Supelranna tänavale

Parkimine toimub Supelranna 19//21//23 kinnistul piki krundi piiri asfalteeritud alal, kus parkimiskohti kokku ca 23. Markeeritud parkimiskohad Supelranna T1 tänaval puuduvad, kuid inimesed pargivad seal piki Supelranna tn 15 kinnistu äärt (4 kohta). Parkimine on korraldatud ka Supelranna tänava tänavamaa-alal piki Kalda tn 2 kinnistu piiri. Parkimist illustreerivad fotod 2-5 (seisuga 03.01.2019). Supelranna tänaval on parkimiseks ette nähtud ala kaetud kruusaga, parkimine toimub 90kraadise nurga all ning ala mahutab ca 11 sõidukit.



Foto 2 Parkimine Supelranna 19//21//23 krundil



Foto 3 Parkimine Supelranna 19//21//23 krundil



Foto 4 Parkimine piki Supelranna 15 krundi piiri



Foto 5 Parkimine Supelranna tänaval

Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal olemas ühendused ühisvee- ja ühiskanaliseerimisvõrgu, sidevõrgu ja elektrivõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt.

Olemasolevat olukorda kajastab tugiplaan (joonis 3).

2.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Elva linnas Arbi asumi edelapoolsel piiril Verevi järve vahetus läheduses. Alale pääseb kahelt poolt – Tartu mnt poolt tulles toimub juurdepääs Supelranna tänavalt ning võimalus alale pääseda on ka Ujula tänava poolt tulles.

Kergliiklusteed planeeringuala ümbritsevatel Supelranna ja Ujula tänavatel puuduvad. Lähim bussipeatus jääb Tartu mnt-le ca 180m kaugusele.

Lähimas kontaktvööndis on maa-ala ümbritsetud mitmekesise funktsiooniga ning hoonetega erinevatest ajaperioodidest. Kontaktvööndis asub rohkesti elamuid (korterimaja ja eramud) kui ka ühiskondlikke hooneid (lasteaed) ja tootmishooned (pumbajaam, alajaam).

Vahetult planeeringuala naabrusesse jäävad elamud Supelranna tn 25 ja 27 on kantud kultuurimälestiste riiklikkusse registrisse. Mälestistele on kehtestatud ühine kaitsevöönd, et tagada kõrvuti paiknevate mälestiste vaadeldavus ja väljakujunenud hoonestusstruktuur.

Supelranna tänavast lõunapoole asub 80 – 100 aasta vanuse männienamusega Elva-Peedu metsapark, millele kehtib kaitse-eeskiri.

Lähipiirkonnas asuvad hooned on valdavalt 2 korruselised.

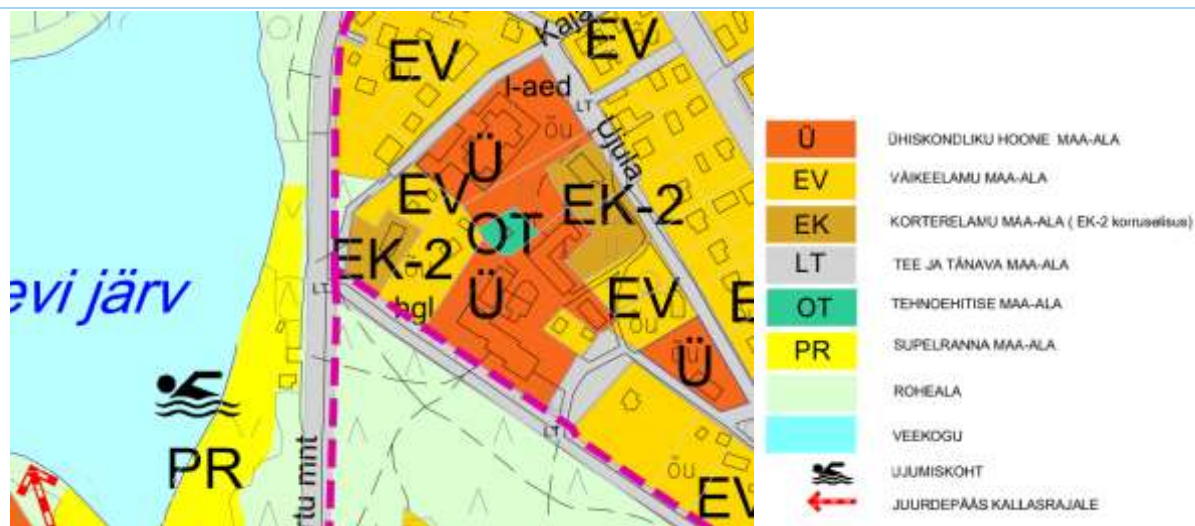
Planeeringualal naaberkatastriüksused on:

- Supelranna tn 25 (17002:008:00114) 100% elamumaa;
- Supelranna tn 23a (17002:008:0075) 100% tootmismaa;
- Ujula tn 2a (17002:008:0079) 100% üldkasutatav maa;
- Ujula tn 2 (17002:008:0080) 100% elamumaa;
- Ujula tn 4 (17002:008:0081) 100% elamumaa;
- Ujula tn 6 (17002:008:0082) 100% elamumaa;
- Ujula tn 8 (17002:008:0083) 100% elamumaa;
- Ujula tn 10 (17002:008:0089) 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Supelranna tn 15 (17002:008:0007) 100% elamumaa;
- Kalda tn 2 (17002:008:0096) 100% üldkasutatav maa.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel 2.

2.2. Vastavus üldplaneeringule

Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 1-3/18 kehtestatud Elva linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav alal Arbimäe asumis. Maakasutuse juhtotstarbeks alal on vastavalt väikeelamute maa-ala (EV) , ühiskondliku hoone maa-ala (Ü) ning tee ja tänava maa-ala (LT) . (vt skeem1).



Skeem 1. Väljavõtte üldplaneeringust

Planeeringuga soovitakse laiendada Supelranna tn 19//21//23 kinnistul asuvat haiglahoonet ning rajada tervisekeskus. Üldplaneeringu kohaselt on ühiskondliku hoone maa-ala kas valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- või spordiasutuse maa-ala. Supelranna tn 17 kinnistule maakasutus- ja ehitusõiguse muutmist ei taotleta ning säilib senine juhtotstarve väikeelamumaa. Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering üldplaneeringu kohane.

2.3. Kitsendused

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Verevi järve piiranguvöönd;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd, 1 m mõlemal pool liini telge;
- Sidekaabli kaitsevöönd, 1 m mõlemal pool liini telge;
- Vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd, 2 m mõlemal pool toru telge;
- Puurkaevu PRK0006865 sanitaarkaitsetsoon 50m;
- Supelranna 19 asuv hoone on kantud 20. sajandi kaitsmata ehituspärandi nimekirja.

Planeeringuala piirneb kultuurimälestiste registrisse kantud elamute ning Elva-Peedu metsapargiga.

3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga määratakse alale tervishoiuasutuse maa ja hoolekandetasutuse maa otstarve, üksikelumaa- ning tee ja tänavamaa otstarve. Olemasolevaid sihtotstarbeid ei muudeta. Olemasolevale haiglahoonele nähakse ette laiendamise võimalus.

3.1. Ehitusõigus ja kruntimine

Planeeringujärgselt säilib alal senine krundijaotus. Kruntide ehitusõiguse andmed on toodud tabelis 1 ja põhijoonisel (joonis 4).

Pos 1 olemasolev elamumaa – säilib olemasolev ehitusõigus ning täiendavat ehitusõigust ei määrata.

Krundile pos 2 on määratud ehitusõigus tervisekeskuse hoone laiendamiseks. Hoone laiendus on ette nähtud olemasoleva hoone põhikorpuse osas (hoone lõunapoolne osa), kus toimub ambulatoorne ravi. Varasemalt on toimunud uuendus/laiendus Supelranna tn 19 hooneosas (hoone põhjapoolne osa), kus toimub statsionaarne ravi. Ambulatoorse teenuse kättesaadavus peab olema kõigile inimestele võimalikult lihtne. See tähendab ka head juurdepääsetavust, mistõttu on hoone laiendus ettenähtud just põhikorpuse osas. Pea sissepääs hoonesse Supelranna tänavalt säilib, mis tagab hea juurdepääsetavuse hoonesse nii jalgsitulijatele kui ka autoga saabujatele. Kuna ei ole mõeldav, et ambulatoorse teenuse vajajad läbiksid statsionaarse ravi osakonda, ei nähta laiendust ette Supelranna tn 19 statsionaarset ravi ostuva hoonepoolsesse otsa.

Pos 2 hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on maksimaalselt 3000 m², täisehitus kuni 34% krundi pinnast. Olemasolevaid hoone kõrgusi ei muudeta. Säilib olemasolev 4.korrus (suurusega 118m²) kõrgusega 14,6m, mis asetseb hoone fassaadist tagasiastena hoovi poole. Lubatud juurdeehitus on lubatud 3-korruselisena järgides olemasolevat 3korruselise hooneosa kõrgust 12,02m. Maapealse hoonestusala piiritlemisel on lähtutud kavandatava tervisekeskuse ruumivajaduse spetsiifikast. Ruumid planeeritakse vastavalt asjakohastele Sotsiaalministri määrustele, arvestades välja kujunenud tervishoiu asutuste funktsionaalse planeerimise põhimõtetega, samuti kujundades interjööri võimalikult patsiendikeskseks. Ruumispetsiifika arvestamisel tuginetakse Tervise- ja tööministri 13.03.2018 määrusest nr 5.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hoone küljes olevat kaldteed ning treppi, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis¹ nimetatud hooneosi, mis võivad ulatuda hoonestusalast välja.

Tabel 1. Ehitusõigus

Pos nr	Moodustatava krundi aadress	Moodustatava krundi pindala / m ²	Max hoone ehitisealune pind / m ²	Max hoone kõrgus / m	Max hoone te arv krundil	Max korruselisus	Tulepüsi vus-klass	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal****	Sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal
1	Supelranna 17*	Olemasolev						EP 100	E 100
2	Supelranna 19//21//23	8769	3000	14.6***	5	4***	TP-1	ÜT/ÜP 100	Üh 100
3	Supelranna tänav T1	3320/ 1936**	-	-	-	-	-	LT 100	L 100

¹ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused §19 lg6

4	Supelranna tänav	7490/ 3101**	-	-	-	-	-	LT 100	L 100
<p>* säilib olemasolev ehitusõigus **planeeringus kajastatava ala suurus *** max lubatud kõrgus vaid olemasoleval 118m² alal (olev 4. korrus), lubatud hoone laiendus (3korrust) järgib olemasolevat 3.korruselise hooneosa kõrgusega 12m. **** ÜT – tervishoiuasutuse maa, ÜP – hoolekandeesutuse maa, Üh – ühiskondlike ehitiste maa, EP – üksikelamu maa, E – elamumaa, LT – tee ja tänavamaa, L – transpordimaa</p>									

3.2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevat nõudeid ja põhimõtteid:

- Korruselisus: säilib olemasolev 4.korrus (118m²), juurdeehitav/laiendatav osa max 3 korrust;
- Laiendatav 3 korruselise hooneosa järgib olemasolevat põhihooneosa kõrgust (12m);
- Katusekalle: olemasolev 0 -35 kraadi; laiendatav hooneosa 0°;
- Hoone välisviimistluse eelistatud materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid. Ei ole soovitatav kasutada ebakvaliteetseid kunstmaterjale, plekkpaneele, palki ja muid sarnaseid linna tänava äärde sobimatuid materjale;
- Oluline on, et projekteeritav hooneosa harmoneeruks olemasoleva hoonekompleksiga;
- Supelranna 19 ehk peahoone on kantud 20. sajandi kaitsmata ehituspärandi nimekirja. Arhitektuurselt tuleb säilitada nii peahoone sissepääs, peakorpuse põhimaht, varjualune kui ka trepp;

3.3. Teed, liiklus ja parkimine

Peamine juurdepääs laiendatavale tervisekeskusele ja olemasolevale elamule toimub Tartu mnt poolt Supelranna tänavalt. Lisaks toimub juurdepääs alale ka Ujula tänava poolt. Olemasolevad juurdepääsud alale säilivad. Küll aga muudetakse juurdepääs Ujula tänava poolt Supelranna tänava lõigus võimalikuks vaid teenindavale transpordile.

Supelranna tänav on ühesuunaline tänav, mis saab alguse Tartu mnt-lt ning suundub Pikale tänavale. Kahesuunaline liiklus lõigus Tartu mnt kuni Supelranna tn 15 on lubatud vaid väljakutsel operatiivsõidukile.

Ujula tänava poolt tulles on Supelranna tänava lõik hetkel kahesuunalise liiklusega. Tegemist on suhteliselt kitsa tänavaosaga. Planeeringuga nähakse ette, tänavalõigu muutmine ühesuunaliseks keelates väljasõidu planeeringualalt Supelranna tänavale Ujula tänava suunas. Ujula tänava poolt tulles lubatakse Supelranna tänavalt juurdepääs planeeringualale vaid teenindavale transpordile. Väljapääs territooriumilt toimub ühesuunalisena Supelranna tänava kaudu Pika tänava suunas. Supelranna ja Ujula tänavate ristumiskohta on ette nähtud vastav Ujula tänavalt läbisõitu keelav liiklusmärk (vt. Skeem 2 ning joonised 4 ja 5).



Skeem 2. Liikluskorraldus

Planeeringuga korrastatakse planeeringualale jäävat Supelranna tänava äärset parkimist ning nähakse ette kergliiklustee sõidutee tervisekeskuse poolsele küljele. Lisaks on piki laugemat nõlva ette nähtud jalgteed tervisekeskuse peasissepääsu juurde, võimaldades tänavalt juurdepääsu hoonesse ratastoolis liikujatele kui ka lapsevankriga, -käruga tulijaile. Piki nõlva kulgev jalgteed tuleb lahendada vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018a määruses nr 28 toodud nõuetele.

Parkimine Supelranna tänaval on ette nähtud osaliselt 30kraadise nurga all ning osaliselt piki sõidutee äärt, lähtuvalt olemasolevatest looduslikest tingimustest. Kokku on piki tänavat kavandatud 27 parkimiskohta (vt. joonis 4).

Lisaks on parkimiskohad ette nähtud Supelranna T1 tänava maa-alal – 5 kohta piki Supelranna tn 15 krundi poolset külge ning 6 kohta vahetult tervisekeskuse juurde jääval parkimisalal. Parkimiskohtade äärde Supelranna tn 15 hoone poolsel teel on ette nähtud tugimüür leevendamaks võimalikku tekkivat valgusreostust auto esituledest. Samuti takistab tugimüüri rajamine parkimiskohtade ääres sademevee valgumist Supelranna tn 15 kinnistule. Rajatav tugimüür peab olema vett ja pinnast pidav ning antud miljöösse arhitektuurselt sobiv. Sobivaks materjaliks on näiteks betoon või õlitatud puit.

Kõikide tänava maa-alal planeeritud parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud võimalusega säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Likvideeritav haljastus kajastub põhijoonisel.

Supelranna tn 19//21//23 krundisisese parkimiskorralduse lahenduses on järgitud olemasolevat parkimiskorraldust planeerides parkimiskohad piki krundi piire. Planeeritud parkimiskohtadega korrastatakse krundisisene ala ning tagatakse normatiivsed parkimiskohad tervisekeskust külastavatele inimestele. Parkimisala ääristatakse äärekividega takistamaks sademevee valgumist naaberkinnistule. Kokku on alale ette nähtud 35 kohta ning lisaks 4 inva kohta.

Parkimiskohad Supelranna tn 19//21//23 ning Supelranna tänava T1 lõigus on ette nähtud asfaltkattega. Parkimiskohtadel kasutada vett läbilaskvaid materjale nt. killustikkate.

Parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud kehtivast standardist EVS 843:2016 *Linnatänavad*.

Tabel 2 Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtots-tarve	Olev parkimine alal	Parkimise normatiiv EVS 843:2016	Suletud brutopind m ²	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Plan. Parkimis-kohtade arv
Supelranna 17	E		Eramu -2 kohta		2	2
Supelranna 19//21//23	ÜT/ÜP	23	Perearstikeskus 1/200;	4900	24,5	35+ 4 inva kohta
			Haigla 1/240; lisaks iga 30 parkimiskoha kohta üks koht liikumispuudega inimese sõidukile;	1104	4,6	
			päevakeskus 1/200	250	1,25	
Supelranna tänav T1	LT	-				11
Supelranna tänav	LT	11				27
				KOKKU:	32+1 inva	75+4 inva

Projekteerimisel näha ette ka võimalikud jalgrataste parkimised. Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist. Samuti tuleb tagada lastekäru, kelkude jms liikumisvahendite hoiuvõimalus väli- või siseruumides.

3.4. Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringu lahenduses on arvesse võetud väärtusliku kõrghaljastuse paiknemist ning detailplaneeringuga nähakse ette planeeritaval alal maksimaalselt olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb minimaalselt säilitada 30% olemasolevast haljastusest. Olemasolev haljastuse osakaal kogu planeeringualal on 44,5%. Planeeringulahenduse realiseerumisega väheneb haljastuse osakaal 37%ni, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu nõuetega.

Supelranna tn 19//21//23 kinnistul on ette nähtud elamukrundi poolses krundiosas rajada puhverhaljastus krundile kavandatavate ehitiste ja elamukrundi vahele. Supelranna tänav T1 planeeritud parkimiskohtade ning Supelranna tn 15 kinnistu vahele jäävale haljasalale on ette nähtud puudeistutused. Puude alla võimalusel põõsaistutused.

Istutatavatele puudele tuleb luua sobivad kasvutingimused ja koostada haljastusprojekt. Haljastusprojektiga antakse lahendus, mis on asjakohane valguse- ja müratingimuste leevendamiseks, eelkõige Supelranna tn 17 osas.

Parklaala kavandamisel olevate puude juurestike kaitsealadele tuleb välistada puude kasvutingimuste halvenemine ning ehitustööde käigus tuleb paigaldada neile tüve- ja juurestiku kaitsed.

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette 18 haljastusliku objekti likvideerimine – 13 okaspuud (harilik kuusk ja harilik mänd) ning 5 lehtpuud (harilik toomingas, harilik haab). Likvideeritavad puud on tähistatud põhijoonisel. Likvideeritav kõrghaljastus on ette nähtud asendada sobivamas asukohas. Asendusistutused väljaspool kinnistut teostatakse valla poolt määratud asukohta.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning kasutada piirkonda sobivaid taimeliike. Liikide valikul lähtuda metsapargile omastest liikidest ning vältida võõrliike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja lähedalolevast olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Kuna tegu on avaliku objektiga, ei ole piirdeaia rajamine Supelranna tänava poolsel piiril soovitatav.

Elamute ja tervisekeskuse vahelistel piiridel olemasolevad piirdeaiaid säilivad. Selliselt takistatakse tervisekeskuse külastajate juhuslikku liikumist ja muu häiriva mõju levimist piirnevatele kinnisasjadele.

Talvisel ajal tuleb vältida lükatava lume sattumist haljasaladele. Parklatest kogutav lumi ladustada kõvakatendiga alal nii, et sulaveed oleks võimalik koguda ja juhtida läbi puhasti või korraldada lume äravedu. Lumekoristuse kohustused seatakse hoonestuse hoolduskavaga.

3.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

3.6. Servituudid

Servituudid on vajalikud tehnovõrkude paigaldamiseks, kasutamise ja hooldamise tagamiseks. Servituudi vajadused on kajastatud tabelis 2 ja põhijoonisel. Täpsed tehnovõrkude asukohad, millest tulenevad servituudi alade asukohad, kavandatakse ehitusprojektis. Servituut seatakse vastava asjaõiguslepinguga.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadused.

Servituudi seadmise vajadus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Elektrikaabel	Krunt nr 2	Tehnorajatise omanik
Sidekaabel	Krunt nr 2	Tehnorajatise omanik
Vee- ja kanalisatsioonitoru	Krunt nr 2	Tehnorajatise omanik
Sademeveetoru	Krunt nr 2	Tehnorajatise omanik
Kaugküttetrass	Eraomandis olevad kinnisasjad	Tehnorajatise omanik

Planeeringualal piiravad tegevust seadustest tulenevad kitsendused:

- Tegevuspiirangud puurkaevu sanitaarkaitsetsoonis;
- Tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide ja kaugküttetrassi 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.

3.7. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, mille järgi ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Planeeringualale jääb olemasolev tuletõrjehüdrant.

Planeeringuala olemasolevad hooned on III ja IV kasutusviisiga, kuhu kuuluvad vastavalt ööpäevaringses kasutuses olevad hooldusasutused ning päevakeskus, perearstikeskus, polikliinik ja ambulatoorium. Kuna tegu on avaliku hoonega, on hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP1. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 20 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

Krundile võib levida liiklusmüra, mis tuleneb krundi kõrval kulgevast Supelranna tänavast. Ei ole põhjust eeldada, et tänavast lähtuv müra ületaks õigusaktidega kehtestatud müra normtasemist².

Krundil võib suureneva liiklusest tingitud õhusaaste, samas ei ole põhjust eeldada, et õhusaaste ületaks õigusaktidega kehtestatud norme.

Müra suhtes tundlikuma otstarbega hoonete ja ruumide rajamisel tiheasustusega linnakeskkonnas tuleb järgida Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded“. Müratundlikumate ruumide asukohtade valikul tervisekeskuse hoonetes arvestada võimaliku liiklusmüraga ning mitte kavandada eriti müratundlikke ruume vahetult Supelranna tänava äärsetesse hooneosadesse.

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneva võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeringualaga ning selle vahetu ümbrusega, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolm. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

Piisava insulatsiooni tagamisel lähtuda hetkel kehtivast Eesti Standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Kavandatav hoonestus ei põhjusta varjutust sellisel määral, et lähedalasuvatel elamutel väheneks insulatsioon rohkem kui poole võrra või oleks mõnes eluruumis alla kolme tunni.

Vahetult Supelranna tänavaga piirneb avaliku kasutusega looduskaitsealune park. See tagab võimalused kõigile (sh haigla patsientidele) värskes õhus viibimiseks. Parkmetsas on hakkepuiduga kaetud rajad mugavaks jalutamiseks-viibimiseks. Parkmetsast ja Supelranna tänava äärde rajatavast parklast turvaliselt üle tee tulekuks antakse tänava rekonstrueerimise projektis ülekäigukoht.

² Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteele rajada välisvalgustus;
- juurdepääsud, liikumisteed ja parklad hoida avaratena ning vältida tupikute ja pimedate nurkade tekkimist;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

4. Tehnovõrgud

Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal olemas ühendused ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu, sidevõrgu ja elektrivõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Kuna planeeringualal on vajalikud tehnovõrgud olemas, siis planeeringu käigus ei olnud vajalik tehnilisi tingimusi tellida. Planeeritud hoonestusalale jäävad tehnovõrgud tuleb võimalusel säilitada või vajadusel ümber tõsta. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus kajastub põhijoonisel.

4.1. Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustus on tagatud olemasolevate liitumispunktide kaudu ning uusi ühendusi ei planeerita.

4.2. Sidevarustus

Planeeritavatel kruntidel on olemas ühendus sidevõrguga ning uusi ühendusi ei planeerita.

4.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringualale ulatub puurkaevu (PRK0006865) 50 m sanitaarkaitsetsoon. Olemasolev puurkaev PRK0006865 on ette nähtud tamponeerida.

Uusi ühendusi ei planeerita. Kruntide veevarustus ja reovee ärajuhtimine on tagatud olemasolevate liitumispunktide abil. Tagada tuleb, et olemasolev kanalisatsiooni torustik kinnistul ei jääks kavandatava hoonelaienduse alla. Vajadusel tõsta torustik ümber. Järgnevad projekti staadiumid tuleb kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.

4.4. Sademevee kanalisatsioon

Tagada tuleb, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Planeeritud alal kogutakse sademeveed kokku hoonete katuselt ja kõvakattega pindadelt isevoolsete torustikega ja immutatakse haljasaladel.

Planeeritud parkla sademevesi kogutakse kokku restkaevude abil ja juhitakse rajatavasse imbfiltratsioonisüsteemi (immutusplokid) haljasalal. Sademeveetorustike arvutamisel on aluseks võetud *EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk* toodud sademeveekanaliseerimise arvutamise nõuded.

Parkla valgala määramisel on arvestatud planeeritava Supelranna tn 19 hoovi jääva parkla kogupindalaga. Planeeritud parkimisalade sademevee valgala suurus - 0,26 ha. Sademevee vooluhulga arvutustes on lähtutud 10-minutilise vihma kestvusega. Kasutatud on arvutusvihma parameetrid Tartu linna kohta. Vihma korduvuseks on arvestatud 1 aasta ehk vastavalt EVS 848 Tabelis 6 suhteliselt suurte kruntidega väikeelamupiirkond, milles on lahkvoolukanaliseerimine ning kus ajutine sademeveeuputus olulist majandusliku kahju ei põhjusta. Tulemuseks on valgala arvestuslik vooluhulk ca 27 l/s. Sademevee immutusplokkide mahu määramisel on arvestatud 60 minutilise vihma kestvusega ja selle ajaga koguneva sademevee kogusega (29 m³). Sellise mahu saavutamiseks võib näiteks (täpsustub projekteerimisel, olenevalt pinnase geoloogiast) moodustada plokkidest kolm kihti (iga kihi maht ca 10 m³) ja sellisel juhul läheb vaja 3,6*9,6 m haljasala immutusala tekkimiseks. Plokkide täpsemad parameetrid - kihtide arv, ühe ploki mõõdud, paigaldussügavus vms määratakse projekteerimise käigus. Täpne planeeritava parkla

sademeveelahendus ning täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos parkla vertikaalplaneerimisega.

Võimaluse korral rakendada meetmeid sademevee kasutamiseks krundisisesele, nt katusele kokku kogutava sademevee taaskasutus WC-de loputuskastides jms. Parklate planeerimisel on soovitatav kasutada sademevett läbilaskvaid materjale, nt killustikku või kruusa.

4.5. Soojavarustus

Kruntide soojavarustus toimub lokaalselt, krundil Pos 2 asuva Elva Soojus katlamaja kaudu. Olemasolev lahendus säilib.

4.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse lahendamise aluseks on Elva Vallavalitsuse poolt väljastatud tehnilised tingimused (nr nr 6-1/16-13, 16.01.2019).

Tänavavalgustus on kavandatud Supelranna tänava haigla poolsele küljele. Tänavavalgustusele on planeeringus näidatud maakaabli asukoht. Täpne tänavavalgustusega varustatuse vajaduse ulatus lahendada projekteerimisel.

Projekteerimisel täpsustada planeeritud lahendust ja projekti koostamisel lähtuda Elva Vallavalitsuse poolt väljastatud tehnilistest tingimustest (vt planeeringu lisad).

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asunud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Planeeringuga nähakse ette hoone laiendamine ning rajatised avalikuks kasutamiseks. Supelranna tänava rekonstrueerib, kõnnitee ja tänavavalgustuse rajab ja rahastab vald. Tänavale kavandatava parkla rajamise rahastab huvitatud isik. Supelranna tänava lõigul T1 ja Supelranna 19//21//23 krundil kõik detailplaneeringukohased rajatised (parklad, sademeveesüsteem, haljastus) ehitab välja ja rahastab huvitatud isik.

Alale koostatakse haljastusprojekt, mille osas tehakse koostööd Supelranna tn 15 ja Supelranna tn 17 kinnistu omanikega ning tutvustatakse lahendust. Samuti tutvustatakse naaberkinnistu omanikele rajatava tugimüüri tööjooniseid.

Valla ja huvitatud isiku vahel on sõlmitud haldusleping 18.09.2019 nr 13-16/64 rajatiste väljaehitamise ja rahastamise kohta. Nimetatud lepinguga on sätestatud, et huvitatud isik peab omal kulul välja ehitama parklad Supelranna tänava krundile (17002:008:0099), Supelranna tänav T1 krundile (17001:001:0047) ja Supelranna tn 19//21//23 krundile, jalgtee, sademeveesüsteemi ning haljastuse. Olemasoleva haiglahoone laiendamisel ei väljastata ennem hoone kasutusluba, kui on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad parklad, jalgtee, haljastus, tehnovõrgud ja -rajatised ning rajatistele väljastatud kasutusload või vastavad dokumendid, mis tõendavad rajatiste vastuvõtmist.