

Raid Invest OÜ
Tartu vald Tartumaa 60519
Tel: +372 510 9000
E-Post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 80/19
Asukoht: Elva vald, Käärdi alevik

Käärdi alevikus
Rukki tn 2a krundi
DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 105743

Huvitatud isik:

X-building OÜ

Tellija:

Elva Vallavalitsus

Tartu 2019

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4. Planeerimise lahendus.....	4
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs	5
4.3 Üldplaneeringu muutmise põhjendus	7
4.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8
4.5 Kruntide ehitusõigus.....	8
4.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
4.7 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
4.8 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	10
4.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....	11
4.10 Ehitistevahelised kujad.....	11
4.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
4.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
4.13 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine.....	14
4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	15
4.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
4.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused.....	16
5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....	16

JOONISED

Situatsiooniskeem	17
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	18
Olemasolev olukord M 1:500	19
Põhijoonis M 1:500	20
Tehnovõrgud M 1:500	21
Planeeringulahendust illustreeriv joonis	

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik X-building OÜ.

Elva Vallavolikogu 28.01.2019.a otsusega nr 1-3 /101 "Käärdi alevikus Rukki tn 2a krundi Rõngu valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" on algatatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine ja jäetud algatamata kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu eesmärgiks on Rukki tn 2a krundile ridaelamu ehitamiseks ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsude ja parkimise ning haljastuse lahenduse koostamine.

Andmed planeeritava kinnistu kohta:

Aadress: Rukki tn 2a

Katastriüksuse tunnus- 69403:004:0153

Pindala -2724m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% elamumaa.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

-Planeerimisseadus;

-Ehitussadustik;

-Tartu maakonnaplaneering;

- Elva valla arengukava;

-Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 29 kehtestatud "Rõngu valla üldplaneering";

-Elva Vallavolikogu 28.01.2019 otsus nr 101 "Käärdi alevikus Rukki tn 2a krundi ja Rõngu valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" ;

-OÜ Alkranel poolt 12.11.2018 koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ Geopartner poolt oktoobris 2018 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GEO 18-1366). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

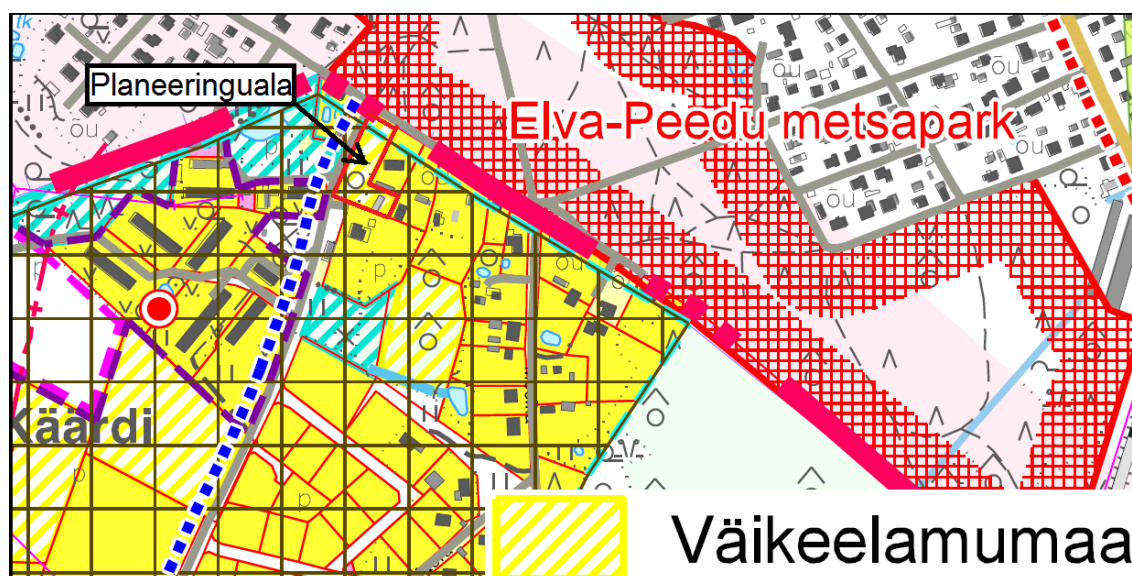
4. Planeerimise lahendus

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Elva vallas, Käärdi alevikus.

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumendiks on Rõngu valla üldplaneering (vt skeem 1).

Skeem 1. Väljavõte Rõngu valla üldplaneeringust.



Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alal, kus ehitamise tüübiks on antud ühepereelamu. Korterelamu juhtotstarve on üldplaneeringu kohaselt ridaelamu, kahe ja enama korruseliste korterelamute maa, kus korterelamu maa juhtotstarbega reseveeritud maal peab krundi suurus olema vähemalt 4000m².

Planeeringuala piirneb sisuliselt endise Elva linnaga (nüüdse Elva valla alaga) ja Elva linna üldplaneeringu (2017) järgi võib väikeelamumaal asuda ka ridaelamu ning võimalikud on ka nt väikepoed jms juhtotstarvet toetavad funktsioonid. Väljakujunenud

hoonestusega aladel on Elva linnas väikseim lubatud moodustatava krundi suurus üksikelamul 900 m² ja ridaelamul 300 m² ühe sektsiooni kohta. Uus-hoonestatavatel elamualadel on detailplaneeringu koostamisel väikseim lubatud moodustatava krundi suurus üksikelamul 1200 m² ning ridaelamul 400 m² ühe sektsiooni kohta. Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 30%.

Planeeringuala piirneb kahest küljest asfalt kattega tänavatega- Rukki tänava ja Kadaka tänavatega. Asustus on välja kujunenud ümbritsevad krundid üksik- ja korterelamutega hoonestatud.

Linna keskus koos planeeringualale lähima toidukaupluse, teeninduspunktide, bussipeatuse ja kooliga asuvad ca 1km kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

4.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualast idas asub Rukki tn 2 korterelamu ja selle abihoone ning Rukki tn 4 üksikelamu ja selle abihoone. Planeeringualast lõunas asub Rukki tn 6 üksikelamu. Ümbruses asuvad hooned on kaldkatustega ja valdavalt kahe korruselised.

Lähimate korterelamutega hoonestatud kruntide korterite arv ja krundi suuruste võrdlus on toodud alljärgnevast tabelis:

Rukki 2a lähimate korterelamute korterite arvu võrdlus

Tabel 1

Aadress	Pindala (m ²)	Hoone liik	Koormusindeks (krundi pinna ja korterite arvu suhe)
Rukki tn 2	1799	Korterelamu (4 korterit)	449
Lina tn 2	2084	Korterelamu (8 korterit)	260
Keskmine			354
Planeeritav	2724	Ridaelamu (6 korterit)	454

(info allikas: www.maaamet.ee, www.ehr.ee).

Planeeringuga kavandatav korterite arvu suhe krundi pindala kohta on suurem, kui lähimatel korterelamutel st, et lisanduvate elanike kasutada jääb planeeringu realiseerimise järgselt rohkem krundi pinda, kui lähimatel korterelamu kruntidel.

Rukki tn 2a krundile ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Kitsendusi vaata tabelist nr 2 ja joonisel 3.

Rukki tn 2a kitsendused

Tabel 2

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Rukki tn 2a	Elektri õhuliin alla 1kV	2m mõlemal pool liini telge
	Sideehitis maismaal	1 m mõlemal pool sideehitist
	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm	2m mõlemal poolt torustikku
	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	2m mõlemal pool torustikku

Lisaks ulatub planeeringualal asuvale Kadaka tänava maale Elva-Peedu metsapargi kaitseala piir.

Planeeritava krundi reljeef on suhteliselt tasane, kerge langusega krundi lõuna osast Kadaka tänava ja Rukki tn 2 krundi suunas. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus ca 66.82 (krundi lõuna osas) ja ca 65.65 (krundi põhja osas krundi piiri läheduses).

Foto 1



Allikas: maaameti fotoladu

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

4.3 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

OÜ Alkranel poolt koostatud eelhindangus on läbi analüüsitud ja hinnatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleeme, arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust. Eelhindangu tulemusena toodi välja, et kavandatav detailplaneeringu ala on linnaline keskkond. Võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning kavandatavat tegevust, siis normatiive ületavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna ei prognoosita.

Üldplaneeringu muutmine ja ridaelamu kavandamine Rukki tn 2a krundile on põhjendatud, kuna:

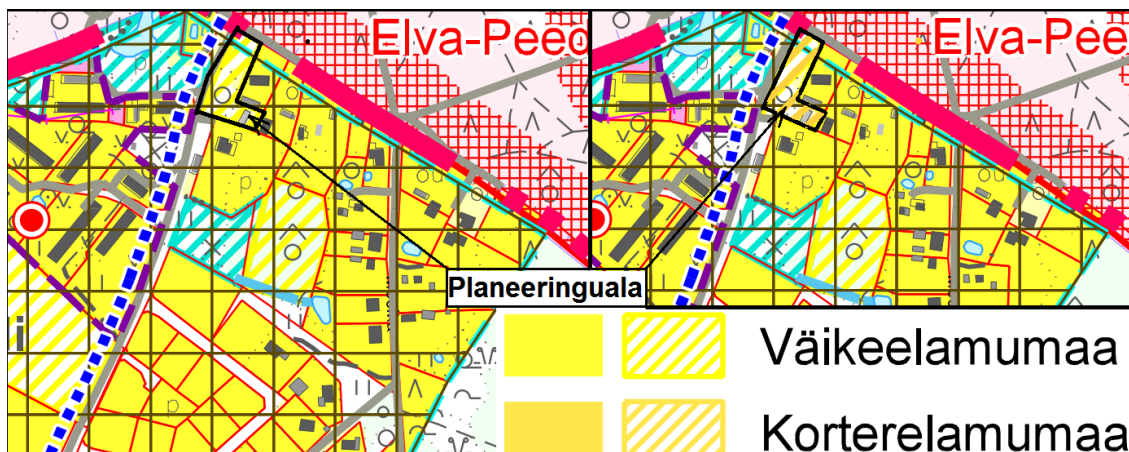
- 1) Ridaelamute rajamiseks ei ole Käärdi alevikku sobilikke krunte kavandatud. Ridaelamu rajamine annab võimaluse soetada piirkonda sobivaid eluruume erinevatele sihtgruppidele. Antud põhimõte on kooskõlas Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+, mille kohaselt tuleb uute eluruumide rajamisega luua kättesaadavad võimalused erinevatele sotsiaalsetele gruppidele;
- 2) Rukki tn 2a krunt paikneb endise Rõngu valla territooriumil vahetult Elva linna piiri ääres. Piirkonnale on omane linnalik tiheasustus, kus asub mitmeid kahekorruselisi korterelamuid. Kavandatav ehitis sobitub mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadi;
- 3) Rukki tn 2a krunt asub avalikult kasutatvate tänavate ristis, mis tagab krundile vajaliku juurdepääsu. Krundi kuju võimaldab rajada piisavad parkimiskohad ning eraldada haljasala puhkeala kavandamiseks, uue haljastusega on võimalik tagada ka privaatsus naaberkrundidel.

Arvestades eeltoodut (sh ptk 4.2 olemasoleva olukorra kirjeldust) loobutakse Rõngu valla üldplaneeringus seatud nõudest, mille kohaselt korterelamumaa krundi minimaalne suurus peab olema vähemalt 4000m² ning tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek Rõngu valla üldplaneeringu muutmiseks Rukki tn 2a krundil.

Üldplaneeringu kaardil "Maakasutusplaan" teostatakse järgnev muudatus:

Enne muudatust:

Pärast muudatust:



4.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga Rukki tn 2a krundi jagamist ega piiride muutmist ei kavandata.

4.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Krundile on lubatud ehitada:

- 1 ridaelamu (kood- 11221 ridaelamu);
- 1 elamu abihoone (kood- 12744 elamu abihoone).

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Maksimaalne ridaelamu bokside arv krundil on 6 boksi.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on krundile lubatud ehitada kuni 20m² suuruseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms), mis võivad asuda ka väljaspool

hoonestusala, kuid seejuures peavad täidetud olema kõik seadustest tingitud nõuded ning krundi piirile lähemale kui 4m ehitamiseks, peab selleks olema piirinaabri eelnev nõusolek.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusallas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas vastavalt krundi ehitusõigusele.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna puudub planeeringuala hoonetega kõrvuti asetsev hoonestus ning kohustusliku ehitusjooneta on planeeringuala hoone kavandamisel võimalik kasutada huvitavamat arhitektuurset lahendust .

Ridaelamu täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

Lisaks planeeringuga antavale põhihoonete ehitusõigusele on planeeringuga lubatud krundile ka jäätmekogumise rajatise rajamine. Jäätmekogumise varjualune vms on lubatud rajada väljaspoole hoonestusala, krundile sissepääsu lähedusse ja selle täpne asukoht määratakse projekteerimisel.

4.6 Kruntide hoonestusallade piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutuskujadega ja hoonetevahelise haljastuse rajamise võimalusi.

Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Hoonestusallas võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusallad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.7 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse rajada krundile kuni 2 hoonet (1 põhihoone ja 1 abihoone).

Arhitektuurinõuded**Tabel 2**

	Rukki tn 2a
Lubatud korruselisus	Ridaelamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus
Katusekalde vahemik	0-25 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatuse, kaldkatuse, viilkatuse
Katusekatte materjal	Katuseplekk, katusekivi, rullmaterjalid vms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas, metall (sh kombineeritud) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvoode jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.
+/- 0.00	Ridaelamul 66.83..67.40, abihoonel maksimaalselt ca 40 cm planeeritud maapinnast
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata

Lubatud on projekteerimisel kasutada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojustpumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Soojustpumbad jms kütteseadmed ei tohi asuda hoonete tänavapoolsetel fassaadidel ning ka hoone muudel külgedel asudes peavad need olema varjestatud.

Hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

4.8 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Rukki tänavalt.

Krundile sõidukite sissepääsu asukohta Rukki tänavalt on võimalik mõnevõrra muuta ja nihutada. Vajalik krundile juurdepääsutee laius sõidukitele on 6m.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundi siseselt. Parkimine (sh jalgtatuste parkimine) tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Krundil tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta iga ridaelamu boksi kohta.

Krundile sisenevate jalakäijate juurdepääsude, krundi siseste jalgteede ja parkimiskohtade paigutus määratakse täpsemalt hoone projekteerimise käigus. Sõidusuunad, juurdepääs krundile on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maapinna olulist muutmist planeeringualal ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmine vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele hoonete ümbruses ja parkimisplatsi juures.

Krunt tuleb pärast ehitustegevust terviklikult haljastada. Haljastuse täpne lahendus määratakse projekteerimisel. Olemasolevad terved ja ehitusele mitte ettejäädavad puud säilitatakse võimalusel.

Krundile on kavandatud hoone arhitektuuriga sobiva piirdeaia rajamine. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5m. Väravate kavandamisel tuleb eelistada krundile sissepoole avanevaid või lükandväravaid. Jälgida tuleb, et väravad ei avaneks avalike tänavate maale ega takistaks avanemisel tänaval liiklejaid.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale, kinniste prügikonteinerite asukoht määratakse projekteerimisel.

4.10 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub olemasolevatest hoonetest kaugemal kui 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on kahe korruselisel ridaelamul TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Emajõe Veevärk tehnilistele tingimustele nr 67 puudub Rukki tn 2a kinnistul veevarustuse liitumine AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikuga. Lähim võimalik ühenduspunkt AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikega asub Rukki tänaval. Planeeritava ridaelamu veega varustamiseks tuleb tänaval olemasolevast torustikust kuni planeeritava hooneni näha ette uus veetorustik. Liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatava tänava maale kuni üks meeter väljaspoole Rukki tn 2a kinnistu piiri. Rukki tn 2a kinnistut läbib Rukki tn 2 teenindav veevarustuse ühendustorustik, mis säilitakse antud asukohas.

Rukki tn 2a kinnistul puudub reoveekanaliseerimise liitumine AS Emajõe Veevärk ühiskanalisatsiooni torustikuga. Lähim võimalik ühenduspunkt AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanalisatsiooni torustikuga asub Rukki tn 2a kinnistul Rukki tn 4 poolisel krundi osal. Planeeritava hoone reovee ärajuhtimiseks on kavandatud uus isevoolne reovee-kanalisatsioonitorustik alates planeeringuala hoonest kuni olemasoleva AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni. Liitumispunkt on planeeritud olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustiku juurde.

Ühendustorustike planeerimisel tuleb võimalusel kasutada olemasolevaid ühiskanalisatsioonikaevusid.

Sademevesi

Planeeritud hoonete katustelt juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatakse. Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Sademe- ja dreenaarivee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku on keelatud.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 320027 ning ning OÜ Stromtec poolt jaanuaris 2019

koostatud tööprojektile IL5517. Rukki tn 2a krundi hoonestusala läbiv õhuliin demonteeritakse.

Kuna krundil asub üks elektripost, mis töötab ka tänavavalgustuspostina, siis see post demonteeritakse ja avalikule Rukki tänava maale paigaldatakse uus elektri õhuliini post koos tänavavalgustusega. Õhuliinist tuuakse toide krundi piirile paigaldatavasse liitumiskilpi. Kilbi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel tuleb arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Kilbist hooneni tuuakse maakaabel.

Hoone ja parkla välisvalgustus lahendatakse projekti faasis.

Soojavarustus

Soojavarustuseks on planeeritud kaugküte. Lähim kaugkütte trassi liitumispunkt on Lina tn 6 (katlamaja) ja Lina tn 4 vahel. Kuna nimetatud liitumispunkt on ca 173m kaugusel, siis annab planeering võimaluse kasutada ka alternatiivkütteallikaid- maakütet, õhksoojuspumpasid, hoonete arhitektuuriga sobivad päikesepaneele jms. Maakütete kollektoreid või soojuspuurauke võib rajada kogu krundi ulatuses, pidades silmas seejuures krundil kasvava kõrghaljastuse paiknemist ning säilitamist.

Sidevarustus

Vastavalt Telia AS tehnilistele tingimustele nr 31398091 asub sidevõrgu lõpp-punkt Rukki tänaval kaevus nr 281.

Planeeritud ridaelamule on kavandatud sidevõrguga liitumine. Selleks tuleb alates Rukki tänava sidekaevust nr 281 paigaldada 1/4 splitter ning 1/4 taha 1/32 splitter. Igasse ridaelamu boksi tuleb viia eraldi toru. Paigaldada alates 1/32 splitterist 4-kiuline metalliga singlemode optiline kaabel igasse boksi.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tuletõrje veevarustus

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi alla. Planeeringuala paikneb tiheasustuselal. Tuletõrje veevarustus on

lahendatud olemasolevatetest hüdrantidest. Lähim tuletõrjervee hüdrant nr 1403 asub otse planeeringualal Rukki tänava maal.

Teine lähim hüdrant nr 1404 asub ca 170m kagusel Rukki tn 1 krundi juures.

4.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamist. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

4.13 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks enne tehnovõrkude rajamist.

Isikliku kasutusõiguse aladeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele kaitsevööndi ulatus on 2 m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusi kantud.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Kaugküttetorustiku kaitsevöönd

* Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit.

Isiklike kasutusõiguste täpne ala ja ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

4.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale (Kadaka tänava maale) ulatub riiklik kaitseala Elva-Peedu metsapark (KLO1200271). Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei mõjuta Elva-Peedu metsaparki ja detailplaneering ei tee metspargi osas mingeid muudatusettepanekuid.

4.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala krundi igakordne omanik

koheselt hüvitama tekitatud kahju.

4.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Elva Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud krundi juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse ning planeeringu realiseerimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Tänavavalgustusposti teisaldamine lepatakse kokku Elva Vallavalitsusega vastavate projektide koostamise järgselt.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Enne ehituslubade väljastamist sõlmitakse tehnovõrkude valdajatega isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud (kui need on vajalikud).

Planeeringuala ridaelamule ei väljastata enne kasutusluba, kui on välja ehitatud juurdepääs krundile, hoonet teenindavad tehnovõrgud ja - rajatised.

5. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	-	-		-
AS Emajõe Veevärk	-			-
SW Energy OÜ	-	-		
AS Telia	-	-		

OÜ Elektrilevi	-			“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
----------------	---	--	--	--