

## **Töö nr DP-40-19**

**Elva linn**

# **ELVA LINNAS H. RAUDSEPA TN 3 KINNISTU DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **OÜ Metsapunkt**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu  
2020**

# DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

## I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	4
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.2. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	9
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	9
4.7.1. Veevarustus.....	9
4.7.2. Tuletõrje veevarustus.....	10
4.7.3. Reoveekanaliseerimine.....	11
4.7.4. Sademevesi.....	11
4.7.5. Elektrivarustus .....	12
4.7.6. Välisvalgustus.....	12
4.7.6. Sidevarustus.....	12
4.7.7. Soojarustus.....	13
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	13
4.9. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	14
4.10. Servituutide seadmise vajadus.....	14
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
4.13. Planeeringu elluviimise tingimused .....	15
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	16

## II GRAAFILINE OSA

• Situatsiooniskeem M 1:5000	Joonis 1
• Olemasolev olukord M 1:500	Joonis 2
• Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	Joonis 3
• Põhijoonis M 1:500	Joonis 4
• Tehnovõrgud M 1:500	Joonis 5
• Illustreeriv joonis	Joonis 6

# 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus.

## Vajadus

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Planeeringualal kehtib Elva Linnavolikogu 25.06.2012. a otsusega nr 26 kehtestatud H. Raudsepa tn 3 kinnistu detailplaneering. H. Raudsepa tn 3 kinnistu suurus oli 1,4 ha, millest moodustati neli krunti aadressidega

- H. Raudsepa tn 3 (kt 17001:002:0055) krundi kasutusotstarve pereelamumaa,
- H. Raudsepa tn 5 (kt 17001:002:0055), krundi kasutusotstarve pereelamumaa,
- H. Raudsepa tn 7 (kt 17001:002:0056), krundi kasutusotstarve haljasalamaa,
- H. Raudsepa tn 7a (kt 17001:002:0057), krundi kasutusotstarve haljasalamaa.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on krundile ette nähtud ehitusõigus ühepereelamu ja abihoone rajamiseks.

Elva Linnavolikogu 24.04.2017. a otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamute maa-ala (EV) – üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamute vahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, lastehoid jne) maa-ala.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu muutmiseks H. Raudsepa tn 3 krundi osas. Planeeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Elva linna üldplaneeringuga.

Vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel muutub Elva Linnavolikogu 25.06.2012. a otsusega nr 26 kehtestatud H. Raudsepa tn 3 kinnistu detailplaneering käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

## Eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on H. Raudsepa tn 3 krundil ridaelamu ehitamise võimalikkuse väljaselgitamine. Samuti planeeringualal liikluskorralduse, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise vajaduse märkimine.

## Lähtedokumendid

- Elva Vallavalitsuse 03.12.2019. a korraldus nr 2-3/812 Elva linnas H. Raudsepa tn 3 kinnistu detailplaneeringu algatamine.

## Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Desmantes OÜ poolt 10.2019. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 4-10-2019). Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Elektrikaabel on geoalusele kantud vastavalt teostusjoonisele.

## Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019. a käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Elva valla arengukava 2019-2025 ja eelarvestrateegia 2019-2022 (jõustunud 01.01.2019);

- Elva linna üldplaneering (kehtestatud Elva Linnavolikogu 24.04.2017. a otsusega nr 18);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrus nr 50);
- H. Raudsepa tn 3 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Elva Linnavolikogu 25.06.2012. a otsusega nr 26)

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Elva linnas, Verevi asumis, Verevi järve lõunaosas.

Detailplaneeringu ala moodustavate kruntide andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed**

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
H. Raudsepa tn 3	17001:002:0054	3868 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Hugo Raudsepa tänav T1 osaliselt hõlmatud	17001:002:0049	planeeringu joonistel näidatud ulatuses	transpordimaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata. Kinnistu lõunaküljele jääb avalikult kasutatav ja valgustatud Hugo Raudsepa tänav (Hugo Raudsepa tänav T1, kohalik tee nr 1700018). Juurdepääs kinnistule on võimalik Hugo Raudsepa tänavalt.

Rajatistest ulatub planeeringualale Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektrimaakaabelliin. Tänavavalgustuspostid on ühenduses elektri madalpinge õhuliiniga.

Planeeringuala jääb osaliselt Verevi järve kalda 50 m ehituskeeluvööndisse ja valdavalt Verevi järve kalda 100 m piiranguvööndisse. Järve kallasarada ja veekaitsevööndi piir planeeritava krundini ei ulatu.

Planeeringuala jääb Elva-Peedu metsapargi (KLO1200271) kaitseala piiranguvööndisse. Vastavalt Elva linna üldplaneeringule on Elva-Peedu metsapark kaitse alla võetud Eesti NSV Elva rajooni TSN TK 13.10.1951. a otsusega nr 2. Tegemist on uuendamata piiridega kaitsealaga, mistõttu on piiride kulgemine kohati ebatäpne ja ei jälgi pargi looduslikke piire. Ühtlasi on Elva linna üldplaneeringuga tehtud kohalikul tasandil kaitse alla võetavale metsapargile uus piiriettepanek, mille kohaselt on H. Raudsepa tn 3 kinnistu kaitseala piiridest välja arvatud. Arvestades metsapargile omast puistu tüüpilist tihedust, on kõrghaljastuse osakaal planeeringualal küllaltki kõrge. Tihedam kõrghaljastus paikneb krundi põhjapoolsemas küljes. Domineeriva puuliigina on esindatud männid.

Maapind planeeringualal on reljeefne ja langeb tugevalt järve poole. Kinnistu keskosa on veidi tasasema pinnaga. Kohapeal on märgatav, et maaüksuse edela- ja keskosas on teostatud mõningast maapinna süvendamist/koorimist, mistõttu esineb järsemaid kõrguste üleminekuid ja liivapinnase paljastumist (vt foto 1). Vastavalt varem koostatud ja kehtestatud H. Raudsepa tn 3 kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud 2012.a) andmetele võib tegemist olla kunagise õuealaga. Võrreldes naaberkinnistutega idas ja läänes, on planeeringuala maapind osaliselt madalam. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 52,00 – 60,00 m.



**Foto 1.** Vaade planeeringualale H. Raudsepa tn 3 kinnistu edelanurgast

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

## 2.2. Kehtivad piirangud

- Verevi järve kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Verevi järve kalda piiranguvöönd 100 m;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Tänav (Hugo Raudsepa tänav) kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 10 m;
- Kaitseala Elva-Peedu metsapark (keskkonnaregistri kood KLO1200271), mille valitseja on Keskkonaameti Lõuna regioon.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Elva linna lääneosas, keskusest linnulennult ca 940 m kaugusel. Ala paiknemine suhteliselt keskuse lähedal ja samas asula äärealal, kauni järve kaldal, loob sinna atraktiivse elamispaiga. Piirkond meelitab inimesi tänu suurepärasele loodus- ja puhkeväärtusele. Planeeringuala põhjaküljest avanevad vaated kaunile Verevi järvele, mille populaarne supelrand jääb H. Raudsepa tn 3 kinnistust linnulennult ca 300 m kaugusele. Lõunaküljest piirab ala Elva-Peedu metsapargi männipuistuga üldkasutatav maa. Kinnistust idas ja kagus asuvad äri ja ühiskondlike hoonetega maaüksused (Verevi Motell ja SA Elva Laste- ja Perekeskus). Planeeringualast ca 180 m kaugusele kagusse jääb Elva-Peedu metsapargi ulatuslikum roheala seikluspargi ja terviseradadega, mis lisab võimalusi puhke- ja

sporditegevusteks ning loob jalakäijale meeldiva ühendustee Elva linna keskusega.

Planeeringualaga piirnevad järgnevad kinnistud:

põhjas

- Verevi järv  
(kt 17001:002:0053, sihtotstarve: 75% veekogude maa, 25% üldkasutatav maa)  
kinnistu on hoonestamata,  
järve kaguosas paiknevad supelranna rajatised;

idas

- Järve tn 1  
(kt 17001:002:0001, 100% ühiskondlike ehitiste maa)  
Vastavalt ehtisregistri andmetele paikneb kinnistul neli hoonet (kaksikelamu, Elva Väikelastekodu, lastehoid ja abihoone)  
kinnistul tegutseb SA Elva Laste- ja Perekeskus;

läänes

- H. Raudsepa tn 5  
(kt 17001:002:0055, 100% elamumaa)  
kinnistul asub üksikelamu;

lõunas

- Hugo Raudsepa tänav T1  
(kt 17001:002:0049, 100% transpordimaa)  
kinnistu on hoonestamata

Verevi järve lõunakaldal paiknevad krundid on küllaltki suured, vahemikus 3022-15 449 m<sup>2</sup> ja varieeruva kujuga. Piirkonnas esineva hoonestuse tüüp ja paiknemine maaüksustel on ebakorrapärane. Ehitised asuvad nii kinnistu piiril H. Raudsepa tänava ääres kui ka maaüksuste sügavuses, mistõttu ühtlast ehitusjoont kujunenud ei ole. Põhihoonete arhitektuur on mahukas - tegemist on ühe- kuni kolmekorruseliste mansard- ja viilkatusega hoonetega, mille eriilmelisus on tingitud nende rajamise erinevast ajalisest perioodist, mistõttu esineb vastavale ajastule omast materjali ja arhitektuurijoone kasutust. Järve tn 1 kinnistul (planeeringuala idapoolne naaber) paikneb muinsuskaitsealune suvemaja, mis kuulus algselt professor V. Afanasjevile (ehitati 1905-1908). Murdkelpkatusega hoone kujunduses on tunda juugendi ja heimatkunsti mõju. Välisilme loovad punasest kivist katusepinnad, erineva kuju ja jaotusega aknad, seinte vahvärksõrestik ja krohvipinnad ning kõrged korstnad. Järve tn 1 kinnistu on valdavalt (v.a olemasolev ühekorruseline hoone Hugo Raudsepa tänava servas) haaratud ehitismälestise (arhitektuurimälestis reg. numbriga 7147) kaitsevööndi koosseisu.

Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud puitlaudist, tellist ja krohvi.

Kohati on kinnistute piiridele rajatud metallpostidel võrkaedasid. Võrkaiaga on piiratud Järve tn 1 kinnistu ja planeeringuala järvepoolne külg, mille värava kaudu on tagatud juurdepääs veekogu kallasrajale. Haljaspiirdena on H. Raudsepa tn 3 kinnistu lääneküljele istutatud osaliselt üherealine elupuuhekk.

Planeeringuala lõunapoolne külg on hoonestamata (Elva-Peedu metsapark). Vastavalt Elva linna üldplaneeringule on sealne territoorium ette nähtud rohealana, kuhu elamuehitust kavandatud ei ole. Antud metsapargi puistust omakorda lõuna poole jääb korrapärase planeeringuga elamurajoon kuni kahekorruseliste üksikelamutega. Olemasoleva metsapargi naabrus lisab planeeringualale ja selle kontaktvööndile roheväärtust ning mitmekesisust linnaruumi kasutusvõimalusi. Samuti moodustab männipuistu hea eraldusvööndi erinevate hoonestustüüpidega alade vahel ehk väikeelamutega korrapärase piirkonna ja järveäärsel mahukama hoonestuse ja vabakujunduslikuma stiiliga alade vahel.

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, perearstid, apteegid ja

raamatukogu jäävad planeeringualast ca 900 m kuni 1,2 km raadiusesse kesklinna.

Planeeringualast ca 580 m kaugusel kirdes, Verevi järve idakaldal, Tartu mnt servas, asub lähim ühistranspordi peatus (Ujula). Elva linnal on väga hea bussi- ja rongiühendus ka maakonna tõmbekeskuse Tartuga.

Elva linna üldplaneeringule vastavalt on H. Raudsepa tn 3 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa, mis on ühtlasi üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Kuna planeeritava kinnistu lähiala hoonetsuse moodustavad mahuka arhitektuuritüübiga ehitised, sobitub ridaelamu rajamine H. Raudsepa tn 3 kinnistule nii oma proportsioonilt kui ka funktsioonilt, toetades piirkonnas väljakujunenud hoonestuskontseptsiooni. Moodustub meeldiv üleminekukeskond sotsiaalfunktsiooniga alalt (Järve tn 1 kinnistu) elamumaaks, mida toetavad privaatsust ja roheväärtust lisavad looduslikud tingimused.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.

#### **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Elva linna üldplaneeringuga ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

##### **4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

H. Raudsepa tn 3 kinnistu piire ei muudeta.

##### **4.2. Krundi ehitusõigus**

H. Raudsepa tn 3 kinnistule on ette nähtud kuni viie sektsiooniga kahekorruselise ridaelamu rajamine. Ridaelamu kavandamisel ja joonisel kujutatud võimaliku asukoha illustreerimisel on aluseks võetud kinnistu kuju, reljeefi iseärasused, järvest tulenevad piirangud, naaberhoonestuse paiknemine, juurdepääsu võimalus ja maaüksuse asukoht ümbritseva keskkonna suhtes ning seeläbi hinnatud planeeritud elamu sobivust olemasolevasse keskkonnaruumi. Kuna piirkonnas puudub kindel ehitusjoon, loob diagonaalselt paigutatud ridaelamu visuaalse ühenduse ja sujuvuse olemasolevate naaberhoonete vahel. Samuti tagab selline hoone paigutus suurepärase vaate Verevi järvele ja piisava ruumi parkimisala ning võimaliku prügikonteinerite varjualuse või jäätmemaja tarvis.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoone suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoone suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina joonisel 4.

##### **4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljaspoole hoonestusala on ehitise/rajatise püstitamise keelatud. Terrasside rajamine võib toimuda üksnes hoonestusala sees. Hoonestusala planeerimisel on lähtutud vajalikust tuleohutuskujast.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitise võimalik asukoht. Hoone suurus ja selle täpne konfiguratsioon ning paiknemine hoonestusallas täpsustatakse projekteerimise etapis.

Hoonestusala on antud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab lisaks planeeringus välja töötatud kontseptsioonile arvestada ka vastava krundi hoonestaja soove.

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

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud kahesuunalise liiklusega Hugo Raudsepa tänavalt. Tegemist on kolme meetri laiuse kruuskattega kohaliku teega (kõrvaltänav) nr 1700018. Olemasoleva tänava kõrgusarve planeeringuga ei muudeta ja mahasõit avalikult tänavalt on kavandatud varem koostatud H. Raudsepa tn 3 kinnistu detailplaneeringuga ette nähtud asukohas, kinnistu kagunurgast. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kavandatud juurdepääsu orienteeruv asukoht, mis täpsustatakse hoone projektiga.

Käesolev planeeringulahendus näeb ette parkimise elamumaa kinnistul. Kavandatud hoone standardipõhine (EVS 843:2016) parkimisvajadus on esitatud tabelis 2.

**Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv**

<b>Kinnistu aadress</b>	<b>Hoone lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Suurim elamisühikute arv krundil</b>	<b>Normatiivne parkimiskohtade arv krundil</b>	<b>Planeeritud võimalik parkimiskohtade arv krundil</b>
H. Raudsepa tn 3	11221 - ridaelamu	5	9	14

Parkimiskohtade arvu (viie ridaelamuboksi puhul mitte vähem kui 9 kohta) ja paiknemist võib projekteerimise käigus muuta kavandatud hoone juurde sobiva lahenduse leidmisel. Parkla tuleb täpsustada vastava projektiga, mille käigus täpsustatakse ka parkla ja juurdepääsu katendi liik.

Liikluslahendus ja põhimõtteline parkimiskorraldus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringualal esineb kõrghaljastust, millest peamiselt on esindatud männid. Kõrghaljastuse osatähtsus on suurim kinnistu põhjaosas, kuhu ei ole kavandatud ehitustegevust. Planeering näeb ette säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Hoone, parkla, juurdepääsutee ja tehnoorkude ning nende kaitsevööndite alt välja jäävad elujõulised puud tuleb võimalusel säilitada. Lubatud on täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, kuid kinnistu lõunaküljes ehk Hugo Raudsepa tänava poolisel küljel on see lubatud kinnistu piirist vähemalt 5 m kaugusel, et tagada nähtavus tänavale.

Planeeritud elamukrundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Väljaspool kõvakattega ala on ette nähtud murukate ja muud vett läbilaskvad katendid.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnoorkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- puude kaugus hoonest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Planeeritud parkimisalalt kokku kogutav lumi tuleb ladustada elamukrundi sees. Vallitatud lumi



ei tohi takistada sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust, jalakäijate/sõiduautode liikumist ja nähtavust tänavale.

Planeeringuga on soovitatav elamukrunti aiaga mitte piirata. Vajadusel on lubatud piirdena kasutada läbipaistvat metallvõrkaeda, mille kõrgus peab kinnistu lõunapoolsel küljel ühtima Järve tn 1 kinnistu tänavapoolse piirdeaia kõrgusega ega tohi varjata nähtavust sõiduteele. Ülejäänud kinnistu piiridel on vajadusel lubatud kuni 1,6 m kõrguse metallvõrkaia kasutamine, mida võib kombineerida hekiga.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Sademeveed tuleb immutada pinnasesse.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Elva linna heakorra eeskirjas<sup>1</sup> sätestatud nõudeid.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Lähim naaberkinnistu ehitist asub Järve tn 1 kinnistul, kus olemasoleva hoone kaugus planeeritava krundi piirist on 3,2 meetrit. Planeeritud ridaelamu hoonestusala on kavandatud olemasolevast ehitisest 8,1 m kaugusele.

Ehitistevahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hoone, milleks on kolme ja enama korteriga elamu (ridaelamu). Elamu madalaim tulepüsivusklass on TP3.

#### **4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

H. Raudsepa tn 3 krundile on planeeritud vee-, reovee- ja elektriühendus ning võimalus tuletõrjeveele. Kõik kommunikatsioonid on planeeritud maa-alustena. Küttesüsteem planeeritakse lokaalküttena.

Detailplaneeringuga on näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse projekti(de)ga. Tehnovõrkude projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemise lahendus on toodud joonisel nr 5.

##### **4.7.1. Veevarustus**

###### Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik asub planeeringualast ca 160 m kaugusel kagu suunas, Järve tänaval.

###### Planeeritud lahendus

1. Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-20-00007 (väljastatud 10.03.2020).

Objekti eeldatav veevajadus on 2,5 m<sup>3</sup>/ööp.

Planeeritava kinnistu veega varustamiseks on ette nähtud alates olemasolevast AS Emajõe Veevõrk ühisveevärgi torustikust Järve tänaval kuni H. Raudsepa tn 3 kinnistuni uus

---

<sup>1</sup> Elva Linnavolikogu 17.12.12. a vastu võetud määrus nr 41

veetorustik. Planeeritavale kinnistule on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis on ette nähtud avalikult kasutatavale tänavamaale (Hugo Raudsepa tänaval) ja kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri.

Ühisveevärgi torustiku kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T.

Veetorustiku projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk üldistest tehnilistest tingimustest.

2. Elva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2019-2030 näeb lühiajalise investeerimisprogrammi<sup>2</sup> raames Hugo Raudsepa tänavale ette veetorustiku rajamise. Vastavalt AS Emajõe Veevärk 16.11.2020. a kirjale nr AD-9/473-1 korraldab AS Emajõe Veevärk Hugo Raudsepa tänavale veetorustiku rajamise ning Järve tänavale veetorustiku rekonstrueerimise ja ringistamise Palu tee ning Tartu mnt vahel hiljemalt 01.06.2023. a.  
Juhul, kui veetorustik ehitatakse vastavalt ÜVK arendamise kavale välja enne detailplaneeringulahenduse realiseerimist, kavandatakse H. Raudsepa tn 3 kinnistu veevarustuse liitumispunkt antud veetorustikule.

#### **4.7.2. Tuletõrje veevarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringualale lähim tuletõrjehüdrant (ID:1817) asub H. Raudsepa tn 3 kinnistust ca 200 m kaugusel kagus, Järve tänaval. Paraku ei saa Järve tänavale hüdrant kaesoleval ajal eesmärgipäraselt kasutada, kuna see ei taga vajaliku koguse ja survega tuletõrjeveevõttu ega kuulu seega Päästeameti ametlike hüdrantide nimekirja. Lisaks puudub antud hüdrantil ringtoide.

Lähim töökorrast tuletõrje veevõtuhüdrant (ID:1910) asub planeeringualast ca 560 m kaugusel Tartu mnt 13 kinnistu juures. Planeeritud ridaelamu jääb väljaspoole mainitud hüdrandi teenindusraadiust.

##### Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m<sup>3</sup>.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse ühisveevärgi baasil planeeritud hüdrandiga.

Kinnistu tuletõrjeveega varustamiseks on Hugo Raudsepa tänavale planeeritud veetorustikule ette nähtud hüdrant, mille kasutusvõimalus ja töökindlus sõltuvad Järve tänaval asuva veetorustiku seisukorrast, kuna tänavate trassid ühendatakse. Kaesoleval ajal vajab Järve tänavale veetorustiku rekonstrueerimist ja ringistamist, et tagada ka praeguste kasutusest väljas olevate hüdrantide töökindlus.

Elva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2019-2030 näeb Järve tänavale ette veetorustiku rekonstrueerimise ning selle ringistamise Palu tee ja Tartu mnt vahel. Peale Järve tänavale veetorustiku rekonstrueerimist ja ringistamist on võimalik tagada vajalik veekogus ja –surve ka planeeringualale lähimas hüdrandis (ID:1817), mis jääb kavandatud uuest hüdrandist ca 200 m kaugusele.

---

<sup>2</sup> Projekti prioriteetsusest ja finantseerimisallikate leidmise võimalustest lähtuvalt, toimub tegevus eeldatavalt aastatel 2019-2023

Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrandist. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest.

Tuletõrjehüdrandi tüübi valik, paigaldamine, tähistamine ja korrashoid peab vastama siseministri määrusele nr 37.

Detailplaneeringuga seatud eluhoone ehitusõigust ei ole võimalik realiseerida enne Järve tänava veetorustiku ja sealse planeeringualale lähima hüdrandi rekonstrueerimist ning planeeringuga kavandatud uue hüdrandi rajamist.

Vastavalt AS Emajõe Veevärk 16.11.2020. a kirjale nr AD-9/473-1 korraldab AS Emajõe Veevärk Hugo Raudsepa tänavale veetorustiku rajamise ning Järve tänava veetorustiku rekonstrueerimise ja ringistamise Palu tee ning Tartu mnt vahel hiljemalt 01.06.2023. a.

#### **4.7.3. Reoveekanaliseerimine**

##### Olemasolev olukord

Vastavalt Elva linna üldplaneeringule on H. Raudsepa tn 3 kinnistu määratud perspektiivse reoveekogumisala koosseisu.

Olemasolev ühiskanalisatsioonitorustik (isevoolne ja survetorustik) asub planeeringualast ca 160 m kaugusel kagus, Järve tänaval.

##### Planeeritud lahendus

1. Planeeringuala reovee ärajuhtimine lahendatakse vastavalt AS Emajõe Veevärk tehnilistele tingimustele nr TT-20-00007 (väljastatud 10.03.2020).

Objekti eeldatav ärajuhitava reovee kogus on 2,5 m<sup>3</sup>/ööp.

Reovesi kogutakse planeeringualal isevoolsest kokku ja suunatakse krundi lääneküljele kavandatud reovee pumplasse, kust see ülepumpamise teel juhitakse Hugo Raudsepa tänavale planeeritud isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Enne reovee kanaliseerimist isevoolsesse torustikku, läbib see rahustuskaevu. Reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanaliseerimine alates planeeritavast kinnistust kuni AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni Järve tänaval. H. Raudsepa tn 3 krundile on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt, mis on planeeritud avalikult kasutatavale tänavamaale (Hugo Raudsepa tänav) kuni üks meeter väljaspoole elamukrundi piiri.

Ühiskanalisatsioonitorustiku kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T.

Reoveekanaliseerimise projekterimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevärk tehnilistest tingimustest.

2. Elva valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise (ÜVK) arendamise kava aastateks 2019-2030 näeb lühiajalise investimisprogrammi raames Hugo Raudsepa tänavale ette survekanaliseerimise rajamise. Juhul, kui kanalisatsioonitorustik ehitatakse vastavalt ÜVK arendamise kavale välja enne detailplaneeringulahenduse realiseerimist, kavandatakse H. Raudsepa tn 3 kinnistu reoveekanaliseerimise liitumispunkt antud torustikule.

#### **4.7.4. Sademevesi**

##### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub sademevee ärajuhtimise süsteem.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala sademevee lahendamisel on aluseks võetud AS Emajõe Veevärk 10.03.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr TT-20-00007.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ning naaberkruntidele ei ole lubatud.

H. Raudsepa tn 3 krundil tekkiv sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise teel hoonest eemale ja immutatakse pinnasesse.

Krundisisest on võimalik katusevett eraldi koguda ja kasutada kastmisveena või ka olmes nt vesikäimla loputusveena. Sel juhul kogutakse katuselt lähtuvad sademeveed kinnisesse mahutisse, mis on ühenduses maapealse kraaniga. Veemahuti ühendatakse toruga, et kinnise mahuti täitumisel juhtida vesi pinnasesse.

Planeeritud sõiduautode parkla katend on soovitatav rajada vett läbilaskvana, et võimaldada vee kiiret imbumist pinnasesse.

Konkreetne realiseeritav sademevee lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

#### **4.7.5 Elektrivarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringualale ulatub Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektrimaakaabelliin (Järve tn mast).

##### Planeeritud lahendus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 04.03.2020. a koostatud tehnilised tingimused nr 345036.

Kavandatud ridaelamu elektrivarustus on planeeritud kinnistu kagunurgas asuvast olemasolevast liitumiskilbist, millest nähakse elektritoide hooneni ette 0,4 kV maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus vajadusel olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

#### **4.7.6. Välisvalgustus**

##### Olemasolev olukord

Hugo Raudsepa tänav on valgustatud.

##### Planeeritud lahendus

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse eraldi projekti koosseisus.

#### **4.7.6. Sidevarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub sidevarustus.

##### Planeeritud lahendus

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil.

#### **4.7.7. Soojavarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub soojavarustus.

##### Planeeritud lahendus

Elva linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala väljaspoole kaugkütte piirkonda.

Planeeritud elamu soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Võimalikud variandid kütmiseks on:

- elektriküte;
- vedel- ja tahkeküte;
- maaküte või muud taastuenergia allikatel baseeruvad lahendused;
- erinevate küteliikide kombineerimine.

Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

Maasoojussüsteeme on lubatud rajada vastava projekti olemasolul ja seadusest tulenevate dokumentide esitamisel. Kaitsealal (Elva-Peedu metsapark) on vajalik maasoojussüsteemide ehitamiseks kaitseala valitseja nõusolek.

Vajaliku piisava ruumi puudumisel on planeeringualal välistatud horisontaalkontuuridega maasoojussüsteemi rajamine. Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu ehk energiakaevu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu võimalikuks hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks vajalik maa, mida võib käsitleda ka soojuspuuraugu kaitsealana (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

Kütelliigi valik täpsustatakse hoone projektiga.

#### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua territooriumi kasutuselevõttu elamualana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Planeeritud hoonestusala ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldab arhitektuurinõudeid arvestades rajada ehitise, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui naabermaaüksuste hoonetes.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas põhjavesi kaitstud ja esineb väga madal reostusohtlikkus.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteineri(te) võimalik asukoht täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Elamukrundil on konteinerite paiknemine lubatud varjualusega või

lahendada jäätmemajas. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

#### **4.9. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Planeeritud ehitiste arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonise 4 vastavas tabelis.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Hoone +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis.

Hoone väismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt vaadeldavad.

#### **4.10. Servituutide seadmise vajadus**

Tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

**Tabel 3. Servituutide vajadus**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
H. Raudsepa tn 5	Planeeritud reoveepumpla kuja	Tagada reoveepumpla hooldamise võimalus selle kuja ulatuses H. Raudsepa tn 3 kinnistu kasuks

#### **4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- rajada krundile konkreetne juurdepääs;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke;
- kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

#### **4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate

ega teiste inimeste elu, tervist, vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### **4.13. Planeeringu elluviimise tingimused**

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohaste tehnorajatiste väljaehitamine. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitab välja kinnistu omanik (sh ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud kuni Järve tänaval asuvate olemasolevate torustikeni juhul, kui need ei ole planeeringu elluviimise hetkeks vastavalt ÜVK arendamise kavale<sup>3</sup> rajatud), kui ei lepita kokku teisiti.

Planeeritud tehnovõrgud väljaspool H. Raudsepa tn 3 kinnistut rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja tehnovõrgu valdaja vahelistele kokkulepetele.

Vastavalt AS Emajõe Veevärk 16.11.2020. a kirjale nr AD-9/473-1 korraldab AS Emajõe Veevärk Hugo Raudsepa tänavale veetorustiku rajamise ning Järve tänavale veetorustiku rekonstrueerimise ja ringistamise Palu tee ning Tartu mnt vahel hiljemalt 01.06.2023. a.

Rajatav reoveepumpla ja kinnistusesene survekanalisatsioonitorustik kuni liitumispunktini jääb kinnistuomanike hallata ja hooldada. Teised kinnistuvälised tehnovõrgud nagu elektri kaabel, kanalisatsioonitrass, veetrass ja hüdrant jäävad tehnovõrgu valdaja hallata ja hooldada.

Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning *ehitusseadustikule*.

---

<sup>3</sup> Elva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030

## 5. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

**Tabel 4.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants	Kuupäev ja number	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
1.	Elektrilevi OÜ	27.05.2020 nr 2225090792	Yulia Dun	II köide, lisa 8	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused 345036
2.	AS Emajõe Veevärk	04.06.2020 nr 20-00465	Rauno Ränkel	II köide, lisa 9	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.
3.	Päästeameti Lõuna päästekeskus	16.09.20 nr K-ML/58	Margo Lempu Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik	II köide, lisa 11	
4.	Keskkonnaamet	12.08.2020 nr 6-2/20/13044-2	Ena Poltimäe Lõuna regiooni juhataja	II köide, lisa 10	Seni, kuni Elva-Peedu metsapark kuulub riikliku kaitse alla, vajab detailplaneeringu kehtestamine pargis kaitseala valitseja nõusolekut.