

Vapramäe tn 9//11//13 krundi detailplaneering

Elva linn, Elva vald



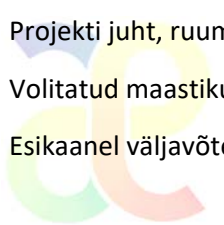
Töö nr: 20002DP1

Tellijä: Oskar Alliku Kodu MTÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanel väljavõte maa-ameti kaldaerofotost



Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
1.4.	Geodeetiline alusplaan	7
1.5.	Arvestamisele kuuluvad arengudokumendid	7
1.6.	Muinsuskaitse eritingimused	7
	Üldnõuded.....	7
	Hooned.....	7
	Haljastus, parkimine ja tehnorajatised	8
2.	Planeeringulahendus.....	9
2.1.	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	9
2.2.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	10
2.3.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine	10
	2.3.1. Juurdepääs avalikule teele	10
	2.3.2. Tehnovõrkude üldtingimused.....	10
	2.3.3. Veevõrk ja tuletõrjevesi.....	10
	2.3.4. Reoveekanaliseerimine.....	10
	2.3.5. Sademeveekanaliseerimine	11
	2.3.6. Küttevõrk	11
	2.3.7. Elektrivõrk.....	11
	2.3.8. Sidevõrk	11
	2.3.9. Välisvalgustus	11
2.4.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	11
2.5.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	12
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	12
2.7.	Kujade määramine.....	12
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	12
2.9.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	13
2.10.	Servituutide seadmise vajaduse märkimine.....	13
2.11.	Planeeringu rakendumine	13
3.	Koostöö ja kooskõlatused (koostamisel tulevikus)	15



4. Graafiline osa (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*) 17



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Elva vallavolikogu on 24.08.2020. a otsusega nr 1-3/186 algatanud Elva linnas Vapramäe 9//11//13 kinnistu Elva linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja jätnud algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Elva vallavalitsus on 27.10.2020. a korraldusega nr 682 täiendanud detailplaneeringu lähteseisukohti.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistule ehitusõigus Peedu Miljööteraapia Keskuse ehitamiseks. Keskuse eesmärgiks on lastele abi ja toe osutamine psüühiliste traumadega toimetulemisel ning vanemate nõustamisel. Lisaks olemasolevale kahele hoonele määratakse ehitusõigust ravikodu peamaja ja ühe võimaliku väiksema maja püstitamiseks ning parkimise, heakorra, tehnovõrkudega varustatuse ja haljastuse põhimõtted.

Planeeritud ala suurusega ca 0,7 ha asub Elva linnas Peedu asumis. Ala hõlmab Vapramäe 9//11//13 kinnistut, katastriüksuse tunnus 17004:005:0004.

Detailplaneering teeb ettepaneku Elva linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneeringu osaliseks muutmiseks.

Kavandatava tegevuse kohta koostas keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu Keskkonnaagentuur Viridis OÜ ja muinsuskaitse eritingimused AB Artes Terrae OÜ.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Vapramäe 9//11//13 kinnistut pindalaga 6054 m², katastriüksuse tunnusega 17004:005:0004, katastriüksuse sihtotstarbega 100% elamumaa. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul kaks elamut. Kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut. Alal kehtib Elva linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering. Vapramäe 9//11//13 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alale.

Planeeringualal asub Alliku villa, mis on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 15.02.2018 käskkirjaga nr 28 *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RT III, 20.02.2018, 11). Mälestise tunnuseks on käskkirjas välja toodud, et tegu on 1920. aastate lõpus või 1930. aastate alguses ehitatud juugendliku puitvillaga, mis stiilijärgiva teenijatemaja ja kõrghaljastatud krundiga moodustab ajastutruu ansambli.

Kaitsevööndiks on kehtestatud krunt Vapramäe tn 9//11//13 suurusega 6054 m². Kaitsevööndis asuvad kultuuriväärtuslikud struktuurielemendid on teenijatemaja ja maakelder. Kaitsevööndi eesmärk on tagada hoone vaadeldavus ning mälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis

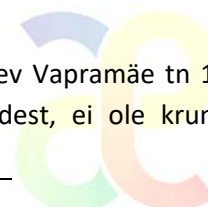
Planeeringuala haljastuses domineerib Elva linnale iseloomulikult harilik mänd.

Krundil asub puurkaev, millel on 50 m suurune sanitaarkaitsevöönd.

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Elvas Peedu linnaosas. Planeeringuala juhtfunktsioonideks on üldplaneeringu järgi väikeelamumaa.

Kõnealune krunt on Peedul suuremaid ehituskrunte – suurem on vaid kõrvalolev Vapramäe tn 15. Tulenevalt asjaolust, et tegemist on ühest vähestest algse suurusega kruntidest, ei ole krundi



jagamine lubatud. Algses suuruses säilinud krunt väärtustab piirkonna omanäolisust ja toob esile, millist ruumi sooviti ligi saja aasta taguse krundijagamise plaaniga luua. Arvestades aga ümbritsevate kruntide tänapäevast täisehituse osakaalu (vt järgnev tabel), on lubatud krundile täiendavate hoonete püstitamine.

Tabel 1. Ümbritsevate kruntide suurus, sihtotstarve (maa-ameti andmetel), hoonestus (ehitisregistri andmetel), täisehituse osakaal ja suurim korruselisus (ehitisregistri andmetel, arvestamata katusealust korrust).

Aadress	Otstarve	Krundi suurus (m ²)	Hooned (m ²)	Täisehituse osakaal	Suurim korruselisus
Vapramäe tn 9//11//13	Elamumaa	6054	154 + 106 = 260	4,3%	1
Vapramäe tn 3	Elamumaa	1645	127 + 33 = 160	9,7%	1
Vapramäe tn 5	Elamumaa	1120	103,7	9,3%	2
Vapramäe tn 5a	Elamumaa	762	178	23,4%	2
Vapramäe tn 7	Elamumaa	1372	122	8,9%	2
Vapramäe tn 15	Elamumaa	6914	138 + 76 + 29 + 21 = 264	3,8%	2
Nuti tn 2	Elamumaa	2367	140 + 118 = 258	10,9%	2
Nuti tn 4	Elamumaa	1350	78 + 61 = 139	10,3%	1
Raudtee tn 17	Elamumaa	1454	72 + 22 = 94	6,5%	1
Raudtee tn 15	Elamumaa	1203	105,5 + 32 = 137,5	11,4%	2
Raudtee tn 13	Elamumaa	1329	78 + 33 = 111	8,4%	1
Raudtee tn 11	Elamumaa	1689	96 + 44 = 140	8,2%	2
Raudtee tn 11a	Elamumaa	1399	92	6,6%	1
Raudtee tn 11b	Elamumaa	1827	79	4,3%	1
KESKMINE		2177,5	152,7	9,0%	1,5

Ülaltoodud tabelis esitatud andmetele tuginedes võib tõdeda, et kõnealune Vapramäe tn 9//11//13 krunt on üks väiksema täisehituse osakaaluga krunte piirkonnas, enam kui kaks korda väiksem piirkonna keskmisest. Arvestada tuleb asjaoluga, et ehitisregistris ei ole kõik hooned ja hoonete juurdeehitused registreeritud. Näiteks on kõnealune Vapramäe tn 13 hoone geodeetilisel alusplaanilt mõõdetuna 187,0 m², kuigi ehitisregistri andmetel on ehitisealune pind 154 m².

Vaadates keskmist ja piirkonna arengupotentsiaali võiks suurimaks täisehituseks piirkonna elamukruntidel kavandada kuni 12% – sellisel juhul on võimalik olemasolevatele hoonetele teha juurdeehitusi ning püstitada kõrvalhooneid.

Hoonete korruselisuse osas leidub nii ühe täiskorrusega, täiskorruse ja katusekorrusega kui ka kahe täiskorrusega hooneid. Mõistlik on ka uute hoonete puhul lubada kuni kahe täiskorrusega hooneid. Arvestades mälestisega ei tohi aga uued hooned planeeritaval krundil olla oma absoluutkõrguselt mälestisest kõrgemad.

Arvestades krundi soovituslikku täisehituse osakaalu ja seniste hoonete ehitisealust pinda, võiks lubada lisaks kuni kolme sobivas suuruses uue hoone püstitamist. Lisaks kavandatud ravikodu peamajale on soovitatav järelejäänud hoonemaht jagada kahe hoone vahel, et täiendavad hooned ei oleks liiga suured. Krundi põhjaosas on kahe vundamendi jäänused, mis viitavad selles krundiosas varasemalt leidunud hoonestuse asukohale, mille läheduses oleks sobilik ka uute väiksemamahuliste hoonete püstitamine.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõdistas OÜ Geoterra detsembris 2019, töö nr 535-2019. Koordinaadid L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.

1.5. Arvestamisele kuuluvad arengudokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringutega:

- Elva linna üldplaneering (kehtestatud Elva Linnavolikogu 24. aprilli 2017 otsusega nr 18);

1.6. Muinsuskaitse eritingimused

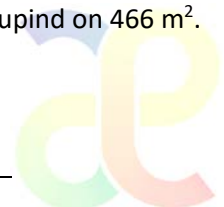
Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vapramäe tn 9//11//13 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20002ET1).

Üldnõuded

1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutud ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
3. Kui töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurikiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamatul muinsuskaitseametit.
4. Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitse eritingimuste kehtivust võib põhjendatud juhul pikendada ühe korra viie aasta võrra.

Hooned

1. Säilitada ja restaureerida tuleb kaitsealune Vapramäe tn 13 hoone ja sellega samas kompleksis olevad Vapramäe tn 11 hoone ja krundil olev maakelder.
2. Krundile on lubatud kuni kolme uue sobivas suuruses hoone püstitamine. Uute hoonete soovitatav asukohta on näidatud joonisel.
3. Uued hooned tuleb kujundada kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata. Viimistluses on lubatud kasutada Peedule omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi.
4. Uushooned tuleb kavandada liigendatuna eesmärgiga vältida mälestise ümbrusesse sobimatuid ühtseid suuri hoonemassiive.
5. Uute hoonete suurima ehitisealuse pindala määramisel tuleb arvestada, et krundi täisehituse osakaal ei tohi olla suurem kui 12%. Arvutuslik uute hoonete ehitisealune kogupind on 466 m².
6. Uued hooned peavad asuma joonisel 19 näidatud hoonestusala sees.



7. Uued hooned võivad olla kuni kahe täiskorrusega ning nende absoluutkõrgus ei tohi olla suurem kui kaitsealusel hoonel (abs kõrgus 62.10 EH2000 süsteemis).
8. Uute hoonete põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus ja ajaloolise miljööga arvestav kaldkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist.
9. Uuel hoonel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.
10. Uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb mälestise ja olemasolevate ajalooliste hoonete eelnev või ehitamisega üheaegne korrastamise kohustus. Mälestist võib konserveerida, restaureerida ning juurdeehitust kavandada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.

Haljastus, parkimine ja tehno-rajatised

1. Uute hoonete püstitamisel säilitada võimalikult suur osa krundi kõrghaljastusest, kuid ohtliku puud tuleb eemaldada.
2. Mitte lõigata läbi säilitatavate puude ankurjuuri. Kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, tuleb juurte ümbruse teha kaevetööd käsitsi. Tee rajamisel puu tüvede läheduses tuleb ankurjuurte ümber kasutada killustikuga tugevdatud kasvupinnast.
3. Tööde ajaks tuleb säilitatavate puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.
4. Parkimine tuleb viia ajaloolistest hoonetest võimalikult kaugemale kavandades parkimisplatsid väiksemate aladena, mitte ühise suure parkimisplatsina. Parkimisplatsidel ega juurdesõiduteel ei ole lubatud kasutada teekattena asfalti.
5. Projekteeritavad tehnoõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.
6. Tehnoõrgu muud rajatised nagu tehnilised kapid tuleb varjata tänavaruumist või kujundada keskkonda sobiva materjali ja värviga.
7. Piiretena on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puitlippaed.



2. Planeeringulahendus

2.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

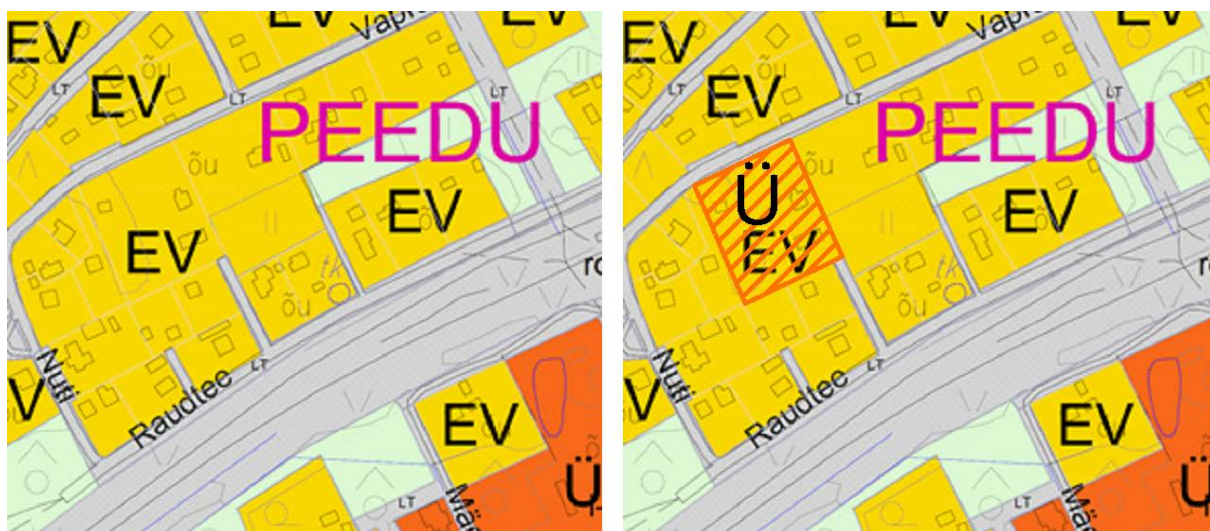
Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus Vapramäe tn 9//11//13 kinnistule miljöötaraapia keskuse rajamiseks, kinnistu maakasutuse sihtotstarve on üldplaneeringu järgi 100% väikeelamumaa.

Kinnistu asub Peedu asumis, kus maakasutuse valdavaks juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Elva linna üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alal ehitamise tüübiks antud üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu. Väikeelamumaal on põhihoonete ehitisealuseks pindalaks lubatud kuni 200 m², kaksikelamul kuni 250 m². Põhihoone ehitusalust pinda võib suurendada, kui see on kokku ehitatud kõrvalhoonetega, mis on põhihoonest madalamad. Peedu asumis on sätestatud, et uue elamu ehitamine juba hoonestatud krundile on lubatud vaid olemasoleva hoone asukohta. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestatud kahe elamuga, hoonete ehitisealuse pinnaga kokku 260 m². Mõõdistuse järgi on kahe hoone ehitisealune pindala koos väljaulatuvate hooneosadega kokku 303 m².

Lisaks olemasolevatele hoonetele planeeritakse ehitusõigus miljöötaraapia keskuse teenindamiseks vajaliku hoonestuse püstitamiseks. Suurimaks põhihoonete ehitisealuseks pindalaks on planeeritud 780 m², sh kaks olemasolevat säilitatavat hoonet. Lisaks on krundil ajalooline maakelder.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Vapramäe 9//11//13 krundi osas Elva linna üldplaneeringus määratud maakasutus- ja ehitustingimusi. Väikeelamumaa (EV) juhtotstarbele (0...100%) on lisatud ühiskondliku hoone maa-ala (Ü) juhtotstarve (0...50%). Samuti on lisaks väikeelamutele lubatud hooneid kasutada tugikodu, noortekodu, ravikodu või ühiselamuna (0...100%). Kõik nimetatud otstarbed on majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu järgi elamud.

Samuti tuleb teha erand Peedu asumis kehtivale reeglile mitte lubada teist põhihoonet krundil.



Olemasolev kaart.

Muudetud kaart.

Joonis 1. Elva linna üldplaneeringu muutmise skeem (maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitamistingimused).

Üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmisega, ei ole üldplaneeringuga enam piiratud hoonete ehitisealune pindala.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Krundipiire ei muudeta.

Vapramäe tn 9//11//13 krundile määratakse ehitusõigus miljöötaraapia keskuse teenindamiseks vajaliku hoonestuse püstitamiseks.

Hoonestusala on planeeritud krundi läänepoolsesse ossa. Hoonestusalale on lubatud hoone ehitamine, juurdepääsude ja parklate ning haljastuse rajamine.

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud põhijoonisel.

Planeeringujärgsed võimalikud katastriüksuse sihtotstarbed on 0...100% elamumaa ja 0...50% ühiskondlike ehitiste maa. Sihtotstarbe valik sõltub kaalutlusest, kas kavandatav tegevus liigitada pigem elamiseks või hooldamiseks.

Hoonete võimalikud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on:

- 11200 Kahe või mitme korteriga elamud;
- 11300 Hoolekandeesutuste ja ühiselamute hooned.

2.3. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.3.1. Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs avalikule teele on planeeritud olemasoleva juurdepääsu kaudu Vapramäe tänavalt. Jalgsi ja rattaga on juurdepääs kavas säilitada Raudtee tänava poolt, avalikus kasutuses olevalt Raudtee tänav T3 maaüksuselt.

2.3.2. Tehnovõrkude üldtingimused

Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

Tehnovõrgu muud rajatised nagu tehnilised kapid tuleb varjata tänavaruumist või kujundada keskkonda sobiva materjali ja värviga.

2.3.3. Veevõrk ja tuletõrjevesi

Krundil asuv olemasolev kaev on planeeritud likvideerida.

Veevarustus on kavandatud Vapramäe tänava veetorustikust. Liitumispunkt on krundi piiril välja ehitatud. Projekteerimisel täpsustatakse torustiku lahendust.

Tuletõrje veevarustus tagatakse olemasolevate hüdrantidega Vapramäe tänava ääres. Lähim hüdrant asub u 60 m kaugusel planeeringualast.

2.3.4. Reoveekanaliseerimine

Krundi reovesi on planeeritud juhtida Vapramäe tänaval asuvasse reoveetorusse. Liitumispunkt on krundi piiril välja ehitatud. Projekteerimisel täpsustatakse torustiku lahendust.

2.3.5. Sademeveekanaliseerimine

Vapramäe tänaval puudub sademeveekanaliseerimine. Krundi sademevesi tuleb immutada krundi piires maasse. Juurdepääsuteede ja parklate juures on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.3.6. Küttevõrk

Kaugküte Peedu linnaosas puudub. Hoonete kütmine on planeeritud lokaalselt. Lubatud on kasutada elektrit- (sh soojuspumbad), puitu, gaasi- ja päikest. Täpne lahendus määratakse projektis.

2.3.7. Elektrivõrk

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused.

Elektrivarustus on kavandatud Vapramäe madalpinge õhuliinist. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile. Projekteerimisel täpsustatakse elektri lahendust.

2.3.8. Sidevõrk

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS väljastatud tehnilised tingimused.

Sidevarustus on planeeritud Vapramäe tänava sidekaablist. Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.3.9. Välisvalgustus

Tänavatel säilib olemasolev välisvalgustus, mida rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele.

2.4. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Kavandatavad hooned peavad arhitektuurselt, stiililt ja mahult sobituma olemasolevasse miljöösse, harmoneerima olemasoleva keskkonna ja maastikuga ega tohi domineerida kinnistul olemasoleva kahe elamu (millest üks on mälestis) üle.

Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel on arvestatud Vapramäe tn 9//11//13 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega (AB Artes Terrae OÜ töö nr 20002ET1).

Olemasolevad hooned nagu ka maakelder tuleb säilitada ja restaureerida.

Uued hooned tuleb kujundada kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata. Uushooned tuleb kavandada liigendatuna eesmärgiga vältida mälestise ümbrusesse sobimatuid ühtseid suuri hoonemassiive.

Uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb mälestise ja olemasolevate ajalooliste hoonete eelnev või ehitamisega üheaegne korrastamise kohustus. Mälestist võib konserveerida, restaureerida ning juurdeehitust kavandada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.

Uute hoonete ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on määratud järgnevalt:

1. Lubatud korruselisus: kuni kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus;
2. Lubatud katusekalle ja materjal: uute hoonete põhimahul on lubatud vaid ajaloolise miljöoga arvestav kaldkatuse, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist;

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 3. Lubatud välisviimistluse materjal: | lubatud on kasutada Peedule omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi; uute hoonete põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus; |
| 4. Avatäited: | Uuel hoonel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid, aknad ja puitvälisused; |
| 5. ±0.00 sidumine | määratakse projektis. |

2.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs krundile säilib olemasolevas kohas Vapramäe tänavalt. Raudtee tänavalt on juurdepääs vaid kergliiklusele (jalgsi ja rattaga).

Vapramäe tänav on kitsas segaliiklusega tänav, mis on planeeritud säilitada olemasolevas mahus.

Sõidukite parkimine on kavandatud krundisiseselt. Parkimine on viidud ajaloolistest hoonetest võimalikult kaugemale, kavandades parkimisplatsid väiksemate aladena, mitte ühise suure parkimisplatsina. Parkimisplatsidel ega juurdesõiduteel ei ole lubatud kasutada teekattena asfalti.

Parkimiskohtade planeerimisel on kohtade arv antud hinnanguline, kuna konkreetne kavandatud tegevus ei ole normeeritud. Joonisel on esitatud parkimiskohad 12le sõiduautole, täpne lahendus määratakse projektis.

Krundile kavandada vähemalt 10 jalgrataste parkimiskohta/hoiukohta. Soovitav on hoiukohad kavandada abihoonesse. Väljas asuvad jalgrattahoidjad peavad olema sellised, mille külge saab ratast raamist lukustada. Jalgrataste parkla või parklate asukoht määrata projektis.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on märgitud likvideeritavateks hoonestusalale ja teede ning platside alla jäävad puud.

Likvideeritavaks märgitud puud võib raiuda ainult vahetult enne ehitustegevuse algust. Uute hoonete püstitamisel tuleb säilitada võimalikult suur osa krundi kõrghaljastusest, kuid ohtlikud puud tuleb eemaldada.

Mitte lõigata läbi säilitatavate puude ankurjuuri. Kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, tuleb juurte ümbruses teha kaevetööd käsitsi. Tee rajamisel puu tüvede läheduses tuleb ankurjuurte ümber kasutada killustikuga tugevdatud kasvupinnast.

Ehitustööde ajaks tuleb säilitatavate puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.

Uushaljastust planeeringuga ei ole ette nähtud, küll võib seda vajadusel kavandada projekteerimisel.

Piiretena on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puitlippaed.

2.7. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 aasta määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoone(te) minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP3. Hoonete ehitamisel üksteisele lähemale kui 8 m tuleb ühele hoonetest kavandada tulemüür või tuletõkke nõuetele vastav sein.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb tagada:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad hea nähtavuse, tähistuse ja valgustatusega juurdepääsud ning liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsete ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri, disainielementide kasutamine.

2.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jätmed, samuti olmejätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt.

2.10. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.11. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundisisesed teed, parkla ja krundi teenindavad juurdepääsud ehitab välja krundivaldaja.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.



3. Koostöö ja kooskõlatused (koostamisel tulevikus)

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja	Märkused
1	Telia Eesti AS			
2	Elektrilevi OÜ			
3	AS Emajõe Veevõrk			
4	Päästeamet			
5	Muinsuskaitseamet			



4. Graafiline osa (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem	
2. Kontaktvööndi joonis	M 1:2000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Illustratiivsed vaated	



1. SITUATSIONISKEEM

