



## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: EE702200221034629731

---

Töö nr: DP-28-20

TARTU MAAKOND, ELVA VALD, ELVA LINN

# TÄHE TN 2E KINNISTU DETAILPLANEERING

*I KÖIDE-PLANEERING*

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Elva Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

OÜ Energia ja Ehitus

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2021

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2. Juurdepääsud ja teed .....	4
5.3. Haljastus ja maastik.....	4
5.4. Tehnovõrgud.....	5
5.5. Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringu lahendus.....	6
7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	6
7.2. Krundi ehitusõigus.....	6
7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	6
7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	9
7.8. Ehitistevahelised kujad.....	9
7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	9
7.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	11
7.11. Servituutide vajaduse määramine .....	12
7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
7.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	12
7.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks .....	13
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	14
JONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Olemasolev olukord.....	16
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	17
4. Planeeringu põhijoonis.....	18
5. Tehnovõrkude planeering.....	19
6. Illustratiivsed vaated.....	20

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elva Vallavalitsuse 26.01.2021.a. korraldus nr 66 Elva linnas Tähe tn 2e kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Elva Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Energia ja Ehitus.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks ja krundile ehitusõiguse andmiseks ridaelamu püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on 2224 m<sup>2</sup>.

Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 on kehtestatud Elva linna üldplaneering. Planeeritav ala asub Kadaka asumis, üldplaneeringuga on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa-ala (EV), mille kohaselt võib alale ehitada üksikelamu, kaksikelamu või ridaelamu. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Tähe tn 2e**;
- katastriüksuse tunnus- 17101:001:0409;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% sihtotstarbeta maa;
- pindala- 2224 m<sup>2</sup>.

### 4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartu maakonnaplaneering 2030+;

- Elva valla arengukava;
- Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering;
- Elva Vallavolikogu 25.02.2019 määrus nr 76 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- WeW Geodeesia OÜ poolt 08.03.2021.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr GEO-040-21.

## 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas ja hõlmab Tähe tn 2e kinnistut. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

### 5.1. Planeeringuala maakasutus

Tähe tn 2e maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%. Kinnistu on hoonestamata.

### 5.2 Juurdepääsud ja teed

Tähe tn 2e kinnistule on juurdepääs kahesuunalise liiklusega Tähe tänavalt, mille asfaltkattega sõidutee on 6,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 13 m.

### 5.3 Haljastus ja maastik

Kinnistu kesk- ja lõunaosa on kaetud ühtlase kõrghaljastusega, kinnistu põhjaosas on kõrghaljastust hõredamalt. Kõrghaljastuse kinnistul moodustavad valdavalt harilikud männid, kinnistu kesk- ja lõunaosas kasvavad ka kased ning keskosas grupis kasvavad lehtpõõsad.

Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50,29-49,66 meetrit.

Planeeringuala asub Elva linna üldplaneeringu järgi Kadaka asumis. Kadaka asum on parkmetsadega ümbritsetud, kesklinna vahetus läheduses paikneb mitme aastakümne jooksul hoonestatud individuaalelamute piirkond, mille parkmetsa massiivid kuuluvad asumi ühe põhiväärtusena säilitamisele.

Planeeringuala jääb Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel kaitstud põhjaveega alale. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Tähe tn 2e kinnistu alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

#### 5.4 Tehnovõrgud

Läbi Tähe tn 2e kinnistu põhjaosa kulgeb keskpinge elektrikaabel. Kinnistu põhja- ja loodeosas asuvad madalpinge elektrikaablid ning lääneosas madalpinge elektriõhuliinid. Piki kinnistu idapiiri kulgevad madalpinge elektrikaablid.

Tähe tn 2e kinnistul puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringuala jääb Elva linna reoveekogumisalale.

#### 5.5 Kitsendused

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

### 6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Elva vald on Tartumaa edelaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Elva linn, Puhja alevik, Rõngu alevik ja Käärdi alevik. Planeeringuala paikneb Elva linna edelapoolses osas, Kadaka asumis.

Lähim bussipeatus (Turuplatsi) asub planeeringualast kirdesuunas ca 130 m kaugusel. Lähim kauplus asub planeeringualast ca 200 m kaugusel, Elva Gümnaasium jääb planeeringualast ca 450 m ja lasteaed Murumuna ca 860 m kaugusele.

Planeeringuala piirneb põhjast Puiestee tn 9 ja Tähe tn 2d kinnistutega, idast Puiestee tn 11, kagust Puiestee tn 13, lõunast Tähe tn 2 ja läänest Tähe tänav T1 kinnistuga.

Detailplaneeringu ala lähipiirkonda jäävad valdavalt üksikelamud, kuid põhjasuunas asuvad ka kortermajad. Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Üksikelamutega hoonestatud krundid jäävad vahemikku 577 – 2284 m<sup>2</sup> ning korterelamutega krundid jäävad vahemikku 990-2152 m<sup>2</sup>.

Planeeringualast põhja-, lõuna- ja läänesuunda jäävad elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Alast kirde- ja kagusuunas ning kaugemal idasuunas asuvad tootmismaa sihtotstarbega maaüksused, kus asuvad vastavalt alajaam, puurkaevu teenindavad hooned ja jäätmejaam. Veidi kaugemal idasuunas paiknevad üldkasutatavad pargialad.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelamud on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega elamud, esineb ka kahekordseid madalama kaldelise viilkatusega elamuid. Abihooned piirkonnas kas ühe- või kahekorruselised. Hoonete

välisviimistluses on kasutatud valdavalt puitlaudist, (silikaat)telist ja krohvi. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk, bituumenmaterjal ja eterniit.

Kontaktvööndis asuvad korterelamud on 3-korruselised lamekatusega hooned. Korterelamute abihooned on 1-korruselised lamekatusega hooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud krohvi, katusematerjaliks on bituumenmaterjal.

## 7. Planeeringu lahendus

### 7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

### 7.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

**Krundile on lubatud ehitada üks ridaelamu.** Keldrikorruse rajamine ei ole lubatud.

Lisaks ehitusõigusega määratud põhihoonele on lubatud krundile ehitada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune abihoone (jäätmemaja või prügikonteinerite varjualune).

Tähe tn 2e krundi ehitise lubatud kasutamise otstarve on (alus „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51):

- 11221 ridaelamu.

### 7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ridaelamu lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja linnaruumi rikastav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga.
- Ridaelamu fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.
- Ridaelamu esifassaad peab olema liigendatud.
- Värvilahenduses arvestada väljakujunenud miljööga ja eelistada traditsioonilisi värvilahendusi.
- Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei

eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.
- Hoonele kavandatavad rõdud peavad kajastuma hoone ehitisealuse pinna sees, terrasse võib kavandada nii, et neid ei arvestata ehitisealuse pinna sisse (kõrgus maapinnast mitte rohkem kui 40 cm).

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Ridaelamu projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b><i>Hoone lubatud korruselisus</i></b>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<b><i>Lubatud katusekalde vahemik</i></b>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<b><i>Katuseharja kulgemise suund</i></b>	Ridaelamu põhimahu katusehari peab paiknema Tähe tänavaga paralleelselt.
<b><i>Katuse tüüp</i></b>	Kaldkatus, viilkatus.
<b><i>Katusekatte lubatud materjalid</i></b>	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid.
<b><i>Katusekatte värvid</i></b>	Must, hall, pruun.
<b><i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i></b>	Puit, kivi, krohv (soovitavalt kombineeritult) jm nõuetele vastav materjal.
<b><i>±0,00 sidumine</i></b>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 40 cm maapinnast.

#### **7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga on määratud krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Hoonestusalasse peavad mahtuma ka terrassid ja rõdud.

**Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jäätmemaja või prügikonteinerite varjualune, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoone kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoone paigutusel ja mahu

kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega.

### 7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tähe tn 2e krundile on planeeritud juurdepääs Tähe tänavalt. Juurdepääs lahendatakse ühe mahasõiduga, iga ridaelamu sektsiooni juurde ei ole eraldi mahasõidu kavandamine lubatud.

Juurdepääsutee asukohta on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud ridaelamu illustreeriv võimalik parkimis- ja kõnnitee lahendus. Planeeringuala minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele, **ridaelamu krundil peab olema tagatud iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta**. Kogu hoonet teenindav parkimine (sh külaliste parkimine) tuleb lahendada oma krundil. Krundil tuleb parkimisalad katta kõvakattega (asfalt, betoonist tänavakivi k.a. murukivi). Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. **Elanike jalgrataste, lastekäruude, kelkude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesiseselt ridaelamu mahus.**

### 7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi kesk- ja idaosa on ette nähtud ühiskasutuses haljasalana, kuhu rajatakse ka laste mänguväljak. Planeeringujärgselt tuleb koostada Tähe tn 2e krundile terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.

Mänguväljaku projekteerimisel tuleb tagada järgnevad nõuded:

- Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate;
- Mänguväljaku lähedus peab olema varustatud istepinkide, prügikastide, valgustuse jm vajalikuga.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus, lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoone ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind peab olema suurem, kui hoone ehitisealune ja kõvakattega alade pind kokku.**
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.



- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Tänavapoolne piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud on kasutada hõredat puitlippaied või kasutada võrkaeda või võrkaeda koos hekkide mahuga kõrgusega 1,0 m kuni 1,2 m maapinnast. Väravad ei tohi avaneda tänavale.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.
- Krundisiseselt ei ole lubatud bokside õueala piiramine piirdeaedadega.

### **7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Samuti on lubatud maapinna tõstmine laste liumäe vms sarnase atraktsiooni tekitamiseks (v.a. krundi piiril). Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (vt ka seletuskiri pkt 7.9.2).

### **7.8. Ehitistevahelised kujud**

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeritud on likvideerida krundil paiknev elektripost (tänavavalgustuse toide) koos juurde kuuluvate kaablitega (vt joonisel nr 5 *Tehnovõrkude planeering*).

#### **7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi**

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 18.06.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-21-00041.

Tähe tn 2e krundi veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevast AS Emajõe Veevärgi ühisveetorustikust Tähe tänaval kuni planeeritava kinnistuni uus veetorustik. Krundile

on planeeritud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljapoole kinnistu piiri.

Planeeritav arvutuslik veetarbimine on maksimaalselt 2 m<sup>3</sup>/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Tähe tänava ja Puiestee tänava ristmiku läheduses asub olemasolev tuletõrjehüdrant, mis jääb planeeringualast põhjasuunda ca 80 meetri kaugusele.

### **7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Kanalisatsioonilahendus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 18.06.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-21-00041.

Tähe tn 2e krundi reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimisitorustik alates planeeritavast kinnistust kuni AS Emajõe Veevärk isevoole ühiskanaliseerimisitorustikuni Tähe tänaval. Krundile on planeeritud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljapoole kinnistu piiri.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 2 m<sup>3</sup>/d.

### **Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanaliseerimisitorustikku on keelatud.**

Sademevesi immutatakse krundi siseselt (nt killustikpadjast immutusala või immutusplokid). Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

### **7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 23.05.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 379972.

Tähe tn 2e krundi elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Peakaitsme nimivool 80 A. Liitumiskilbi täpset asukohta täpsustatakse liitumislepinguga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Kui projekteerimise käigus tekib vajadus elektrikaablite ümbertõstmiseks, siis vastavate tööde eest tasub Tähe tn 2e krundi omanik.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

#### 7.9.4. Soojavarustus

Tähe tn 2e krundile on määratud lokaalne soojavarustus, mis lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (keelatud maakütte tüüpi soojuspump), gaasi, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (hoone sein ja katuse tasapinnal). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine. Keelatud on ka märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### 7.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 02.06.2021 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 35226034.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punkti hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, selleks rajada 50/100 mm UPOTEL PVC torudest sisend alates sidekaevust 272 kuni planeeritava hoone andmesidejaotlani. Optiline kaabel (vähemalt 12 kiuline) paigaldada olemasoleva ja ehitatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 272. Kaevu jätta kaablivaru ca 15 m. Hoones otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APS adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada vajadusel Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Igale boksile peab jõudma eraldi optiline kaabel. Bokside sisevõrk ehitada vähemalt CAT5e kaabliga. Sidekaabel ja hoone sisevõrk ehitada vastavalt tehnilistes tingimustes etteantud nõuetele.

#### 7.10. Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal jäätmemaja, prügikonteinerite varjualuse või süvakogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Elva valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtaseme. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise

meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Hoone projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

### **7.11. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega ala on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude planeering*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituudid läbi Tähe tn 2e krundi kulgevatele kesk- ja madalpinge (sh tänavavalgustuse toitekaablile) elektrikaablitele.

Lisaks on vajadus seada servituut Tähe tn 2d alajaama krundile juurdepääsu tagamiseks, selleks on ette nähtud 5 m laiune servituudiala parkla keskele (vt joonis 5 *Tehnovõrkude planeering*).

### **7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

### **7.13. 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 (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

#### 7.14. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. **Enne hoonele ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.**
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Enne hoone kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonele kasutusluba kui on välja ehitatud tehnovõrgud, krundisisesed teed ja parkimisalad, lastemänguväljak juurde kuuluva inventariga (pingid, jalgteed, prügikastid, välisvalgustid jms).
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## 8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Maie Erik 06.12.2021 projekti kooskõlastus nr 9504021808: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- **Telia Eesti AS**, Kaino Ütt-Ütti 07.12.2021 projekti kooskõlastus nr 35871287: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **AS Emajõe Veevärk**, Rauno Ränkel 08.12.2021 ülevaatamise otsus nr 21-00945: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, nõunik Margo Lempu 11.01.2022. Kooskõlastus nr K-ML/5: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).