



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP-23-19**

**Elva linn**

# **JÄRVE TN 9 KINNISTU DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **OÜ Robin Wood Trading**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

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

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu  
2019**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.2. Krundi ehitusõigus .....	8
4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	10
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	10
4.7.1. Veevarustus.....	10
4.7.2. Tuletõrje veevarustus.....	11
4.7.3. Reoveekanaliseerimine.....	11
4.7.4. Sademevesi.....	12
4.7.5. Elektrivarustus .....	13
4.7.6. Välisvalgustus.....	13
4.7.6. Sidevarustus.....	13
4.7.7. Soojavarustus.....	14
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	15
4.9. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	15
4.10. Servituutide seadmise vajadus.....	16
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
4.13. Planeeringu elluviimise tingimused .....	16
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	17

### 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 planeeritava ala kohta ei ole kehtivat detailplaneeringut. Elva linnas on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

### Eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamise ning kruntidele üksik-, kaksik- ja/või ridaelamute püstitamise võimalikkuse väljaselgitamine. Samuti planeeringualal liikluskorralduse, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise ja kavandatava tee avalikuks teeks määramise vajaduse märkimine.

### Lähtedokumendid

- Elva Vallavalitsuse 25.06.2019. a korraldus nr 2-3/530 Elva linnas Järve tn 9 kinnistu detailplaneeringu algatamine.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Desmantex OÜ poolt 28.02. – 04.03.2019. a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 1E-3-2019).

### 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).

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Elva linnas, Verevi asumis.

Detailplaneeringu ala moodustavate kruntide andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed**

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Järve tn 9	17001:005:0049	11 114 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Järve tänav T2 osaliselt hõlmatud	17001:005:0062	planeeringu joonistel näidatud ulatuses	transpordimaa 100%

Järve tn 9 maaüksusel asuvad järgmised hooned:

Hoone nimetus	Ehitisregistri kood	Peamine kasutamise otstarve <sup>1</sup>
Elamu	104031756	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
Kuur	104043433	12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
Kuur	104043432	12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun



**Foto 1.** Olemasolev elamu. Vaade lõunast

Järve tn 9 kinnistul paikneb kahekorruseline nelja eluruumi ja mitme sissepääsuga renoveerimist vajav ahiküttega puithoone. Lisaks elamule paikneb kinnistul kaks puukuuri, millest üks on kasutuskõlblik, teine aga lagunenud.

Rajatistest asuvad planeeringualal Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri madalpinge õhuliin, Telia Eesti AS-i sideõhuliin ja salvkaev.

Planeeringuala lõunaküljele jääb avalikult kasutatav Järve tänav (Järve tänav T2, kohalik tee nr 1700038) tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning tänavavalgustusega. Järve tänav läheb planeeritava kinnistu edelanurgas üle Elva-Rannu riigiteeks (kõrvalmaantee nr 22160), mille tänava nimetus on Käo tee. Juurdepääs planeeringualale toimub Järve tänavalt pinnastee kaudu.

<sup>1</sup> Andmed vastavalt Ehitisregistris toodule

Planeeritavale elamumaale ulatub osaliselt kaitseala, Elva-Peedu metsapark (KLO1200271), mis on 80–100 a vanune männienamusega puistu Elva linna puhketsoonis koos Peeduga. 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 Järve tn 9 kinnistu kaitseala piiridest välja jäetud. Arvestades metsapargile omast puistu tüüpilist tihedust, on kõrghaljastuse osakaal planeeringualal küllaltki hõre. Domineerivate puuliikidena kasvavad kinnistul kuused, männid ja kased. Alal on teostatud võsaraie.

Maapind planeeringualal on reljeefne ja tõuseb oluliselt kinnistu loodenurgas. Kõrguste vahe nõlva juures on kuni viis meetrit. See-eest territooriumi lõunaosa on valdavalt tasane ja keskosas laugelt tõusva reljeefiga põhja suunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53,27 – 63,31 m.

Järve tn 9 kinnistust edelas, Käo tee ja Järve tänava ristmiku juures, Käo tee 52 kahekordse kiviellamu vastas teepeenras asub kohaliku geodeetilise võrgu geodeetiline märk (8717). Vastavalt Geodeetiliste punktide andmekogule on antud geodeetilise punkti (id 16324) seisukord korras.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

## 2.2. Kehtivad piirangud

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 meeter;
- Ühiskanaliseerimise maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Ühisveevärgi maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- Tänav (Järve tänav) kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m;
- Pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest;
- Kaitseala Elva-Peedu metsapark (keskkonnaregistri kood KLO1200271), mille valitseja on Keskkonaameti Lõuna regioon.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Elva linna lääneosas, keskusest ca 900 m kaugusel. Ala paiknemine suhteliselt keskuse lähedal ja samas asula äärealal loob sinna soodsad elamisvõimalused. Piirkond on atraktiivne tänu Elva-Peedu metsapargile, mille puhkeväärtusega puistu põhiala jääb planeeringuala vahetusse naabrusse, ca 100 m kaugusele ida suunas. Järve tn 9 kinnistust ligikaudu 800 m kaugusel asub Verevi järv populaarse supelrannaga.

Planeeringualaga piirnevad järgnevad kinnistud:

põhjas

- Palu tee 28b  
(kt 17001:005:0056, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa)

kinnistu on hoonestamata;

- Palu tee 28c  
(kt 17001:001:0135, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa)  
kinnistu on hoonestamata;

#### kirdes

- Järve tn 5a  
(kt 17001:005:0004, 100% elamumaa)  
kinnistul asub üksikelamu ja kõrvalhoone;

#### idas

- Järve tn 7  
(kt 17001:005:0036, 100% elamumaa)  
kinnistul asub ridaelamu;

#### loodes

- Laane tn 13b  
(kt 17001:005:0060, 100% üldkasutatav maa)  
kinnistu on hoonestamata;

#### läänes

- Järve tn 11  
(kt 17001:005:0059, 100% elamumaa)  
kinnistul asub üksikelamu, aiamaaja, saun, kuur;

#### lõunas

- Järve tänav T2  
(kt 17001:005:0062, 100% transpordimaa).

Planeeringuala kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud ja ehitusjooned on erinevad. Järve tänava põhjapoolsel küljel asuvad suuremad kinnistud pindaladega vahemikus ca 1537 – 9999 m<sup>2</sup>. Kruntide jaotus on korrapäratu ja hooned ei paikne vahetult tänava ääres, vaid rohkem krundi sügavuses. Planeeringualale ja selle naabrusesse on rajatud kahekorruselised hooned - ridaelamu (idanaaber), korterelamu, mahukad üksikelamud. Ridaelamute rajamine Järve tn 9 kinnistule toetab piirkonnas juba välja kujunenud mahukamat hoonestustüüpi. See-eest Järve tänavast lõuna poole jäävad üksikelamutega kinnistud, mille suurused on valdavalt väiksemad (653 – 1571 m<sup>2</sup>), hooned paiknevad tänava lähedal ja ühtlasel tänavajoonel. Hooned Verevi asumis on ehitatud erinevatel aegadel, mistõttu hoonestusajast tulenev materjalide kasutus ning arhitektuur on oma ajale vastav.

Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud horisontaalset puitlaudist, tellist ja krohvi. Katusetüüpidest esineb erineva kaldega viilkatuseid.

Piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril on iseloomulik Järve tänava lõunapoolsetel kinnistutel, kus domineerib puitlippaia või metallvõrkaia ja heki kasutamine. Planeeringuala ja selle naaberalade vahel piirded puuduvad, vaid kohati (nt Järve tn 5a kinnistu läänepiiril) on kasutatud puitlippaeda.

Planeeringuala põhjapoolne külg on hoonestamata (Elva-Peedu metsapark). Vastavalt Elva linna üldplaneeringule on sealne territoorium ette nähtud rohealana, kuhu elamuehitust kavandatud ei ole. Haljasala naabus lisab planeeringualale ja selle kontaktvööndile roheväärtust ja mitmekesisust linnaruumi kasutusvõimalusi.

Planeeringualast lõunasse jääb Järve, Käo tee ja Lepa tänavate ristumiskoht kolmnurkse haljasalaga. Antud roheala moodustab hea üleminekupuhvri erinevate hoonestustüüpidetega alade ehk planeeritud ridaelamute ja olemasolevate üksikelamute vahele. Samuti lisab erinevatele elamutüüpidetel meeldiva ülemineku kõrghaljastus planeeringuala lõunaküljel, kuna planeeritud hoonestus kavandatakse Järve tänava poolsest krundi piirist vähemalt 22 m

kaugusele.

Kontaktvööndis välja ehitatud kergliiklustee Käo tee servas tagab jalakäijatele-jalgratturitele mugava liikumisvõimaluse planeeringuala ja Elva linna keskuse vahel. Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, perearstid, apteegid ja raamatukogu jäävad planeeringualast ca 900 m kuni 1,2 km raadiusesse kesklinna.

Ühistranspordi peatus (Käo tee) asub planeeringualast ca 110 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis 3.

#### 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Elva linna üldplaneeringule vastavalt on Järve tn 9 kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud väikeelamumaa, mis on ühtlasi üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

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

Ridaelamute rajamine planeeringualale on sobilik antud keskkonda, kuna lähiala hoonestus toetab kavandatud kontseptsiooni. Planeeringuala arendamine ühtse tervikliku ja esteetilise elamupiirkonnana tõstab ala väärtust ja loob seeläbi eeldused ka selle heakorrastamiseks.

##### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud seitsmeks krundiks:  
krunt nr 1 – 5 – ridaelamu maa;  
krunt nr 6 – üksik-, kaksik- või ridaelamu maa;  
krunt nr 7 – tee ja tänava maa.

Kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on nähtavad põhijoonisel (joonis 4). Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse bilanss**

Krundi aadress / krundi nr	Planeeringu eelne kü pindala	Planeeringu eelne kü sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate / lahutatavate osade suurused	Planeeringu järgne krundi pindala	Planeeringu järgne krundi kasutamise otstarve
Järve tn 9	11 114 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-	-	-	-
1	-	-	Järve tn 9	-9389 m <sup>2</sup>	1725 m <sup>2</sup>	Ridaelamu maa 100%
2	-	-	Järve tn 9	-9362 m <sup>2</sup>	1752 m <sup>2</sup>	Ridaelamu maa 100%
3	-	-	Järve tn 9	-9603 m <sup>2</sup>	1511 m <sup>2</sup>	Ridaelamu maa 100%
4	-	-	Järve tn 9	-9442 m <sup>2</sup>	1672 m <sup>2</sup>	Ridaelamu maa 100%
5	-	-	Järve tn 9	-9502 m <sup>2</sup>	1612 m <sup>2</sup>	Ridaelamu maa 100 %
6	-	-	Järve tn 9	-9280 m <sup>2</sup>	1834 m <sup>2</sup>	Üksikelamu või

						kaksikelamu või ridaelamu maa 100 %
7	-	-	Järve tn 9	-10 106 m <sup>2</sup>	1008 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa 100%

## 4.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on seatud hoonestatavatele kruntidele nr 1-6. Järve tn 9 kinnistu olemasolevad hooned kuuluvad likvideerimisele.

Uushoonestuse kavandamisel on aluseks võetud hoonestatava kinnistu kuju ja reljeefi iseärasused, piirkonnas välja kujunenud ehitusjoon, haljastus ja juurdepääsu võimalus ning seeläbi hinnatud kavandatud elamute sobivust olemasolevasse keskkonda.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelina joonisel 4.

## 4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud kavandatud ehitiste võimalik asukoht. Hoonete suurus ja paiknemine hoonestusala (kruntide nr 4-6 puhul ka arv) täpsustatakse projekteerimise etapis.

Hoonestusala kavandamisel Järve tänava äärsetel kruntidel (krundid nr 1-2) on arvestatud piirkonnas väljakujunenud ehitusjoonega, millest ettepoole ei tohi hoone põhimahut ulatuda. Käesoleva planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuid hoone rajamise ulatuse sätestab hoonestusala piir, millest võib üle ulatuda vaid trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža või katuseräästas. Samas ei kohustata ehitama tänavapoolsele hoonestusala piirile.

Hoonestusala on antud suuremad 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 toimub kahesuunalise liiklusega Järve tänava kaudu. Olemasoleva tänava kõrgusarve planeeringuga ei muudeta ja täiendavaid ristumiskohti avalikult tänavalt ei kavandata. Planeeritud elamumaa kinnistute teenindamiseks on ette nähtud eraldi tee ja tänava maa krunt (krunt nr 7), mis tuleb pärast planeeringukohase tänava väljaehitamist üle anda kohalikule omavalitsusele või seada vaba juurdepääsu tagamiseks avalik isiklik kasutusõigus Elva linna kasuks.

Planeeritud tänavakoridori lõikes on kavandatud 5,5 meetri laiune sõidutee, mille kahele küljele on ette nähtud 1,5 m laiused haljasribad.

Planeeritud tänava ristlõige on näidatud joonisel 4.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kavandatud kruntide juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Iga elamu juurde on ette nähtud kuni 4 m laiune juurdepääsutee (v. a krundil nr 4). Teed ja parklad tuleb täpsustada vastava projektiga.

Käesolev planeeringulahendus võimaldab parkimist elamumaa kinnistute sees. Kavandatud hoonete standardipõhine (EVS 843:2016) parkimisvajadus on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv**

<b>Krundi nr</b>	<b>Hoone lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Suurim elamisühikute arv krundil</b>	<b>Normatiivne parkimiskohtade arv krundil</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv krundil</b>
1 – 5	11221 - ridaelamu	5	9	10
6*	11101 - üksikelamu	1	3	8
	11102 - kaksikelamu	2	4	
	11221 - ridaelamu	4	7	

\*Planeeringu põhijoonis kajastab parkimislahendust ridaelamu rajamisel. Üksik- või kaksikelamu ehitamisel täpsustatakse parkla paiknemine ja parkimiskohtade arv vastavalt normatiivile projekteerimise käigus.

Parkimiskohtade paiknemist võib projekteerimise käigus muuta projekteeritud hoone(te) juurde sobiva lahenduse leidmisel.

Planeeritud sõidutee on ette nähtud tolmuva kattega. Katendi liik täpsustatakse teed projekteerimise käigus.

Liikluslahendus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### **4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringualal kasvavad kõrghaljastusest peamiselt männid, kuused ja kased. Hoonestuse, parklate, teede ja tehnovõrkude ning nende kaitsevööndite alt välja jäävad elujõulised puud tuleb võimalusel säilitada.

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

Privaatsuse, esteetilisuse ning roheväärtuse tõstmise eesmärgil on elamumaa kruntidel lubatud kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Parkivate, parklasse saabuvate ja sealt lahkuvate autode esilaternate tulede võimaliku häiriva mõju vähendamiseks naaberkinnistule kasutada vajadusel vähemalt 1,2 m kõrgust hekkpiiret.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- puude kaugus hoonetest 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 parkimisaladelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada elamukruntide sees. Vallitatud lumi ei tohi takistada sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja

jalakäijate/sõiduautode liikumist. Transpordimaalt kokku kogutava lume tarvis on ette nähtud lumevallitusala ümberpöördekohta lääneküljel.

Planeeringuga on soovitatav elamukruntide aiaga mitte piirata. Vajadusel on lubatud kuni 1,2 m kõrguse metallvõrkaia kasutamine, mida võib kombineerida maksimaalselt 1,5 m kõrguse hekiga. Piirde rajamisel on soovitatav lahendada see hekiga. Piirde rajamisel ei tohi see takistada sõidukite liikumist ja parkimist (näiteks ei ole lubatud rajada kruntide nr 3 ja 5 vahelisele piirile sõiduala ulatuses).

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Elva linna heakorra eeskirjas<sup>2</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 ehitised asuvad krundi nr 5 idaküljel, Järve tn 5a kinnistul. Krundi nr 5 hoonestusala on kavandatud olemasolevast ehitisest 8 m kaugusele.

Hoonestusalade vahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hooned, milleks on kolme ja enama korteriga elamud (ridaelamud) ning ühe- ja kahe korteriga elamud (üksikelamu või kaksikelamu). Elamute madalaim tulepüsivusklass on TP3.

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

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

###### Olemasolev olukord

Järve tänaval asub olemasolev veetorustik PE De110 mm. Järve tn 9 kinnistu piirini on välja ehitatud veevarustuse ühendustorustik (liitumispunkt), veetoru PE De32 mm, maakraan DN25mm. Kinnistul asub ka salvkaev.

###### Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Emajõe Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr 80 (väljastatud 22.08.2019).

Planeeritud elamukruntide veega varustamiseks likvideeritakse olemasolev veevarustuse ühendustorustik (De32 mm). Uus veetorustik on ette nähtud olemasolevast torustikust Järve tänaval (PE De110 mm). Igale elamukrundile on kavandatud eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis on ette nähtud avalikult kasutatavale tänavamaale (krundile nr 7) ja kuni üks meeter väljaspoole elamukrundi piiri.

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

<sup>2</sup> Elva Linnavolikogu 17.12.12. a vastu võetud määrus nr 41

Kinnistu sisesed veetorustikud rajab kinnistu omanik. Ühe kinnistu kohta on lubatud üks liitumine, st üks maakraan. Ühel kinnistul paiknevate ridaelamute korral tuleb arvestada pea-veemõõtja ja alam-veemõõtjate paigaldamisega.

Kinnistule rajada ühendustorustik liitumispunktist kuni hoone veemõõdusõlmeni (veemõõdusõlm kaasa arvatud). Veearvesti paigaldatakse veemõõdusõlme AS Emajõe Veevärk poolt tasuta.

Ühendustorustikule ja veemõõdusõlmele esitatavad tingimused:

1. veetoru minimaalne läbimõõt De32 mm (DN25 mm);
2. veetoru materjal PE;
3. veetoru ja veetoru ühendusliitmikud peavad olema vähemalt PN10 surveklassiga;
4. veetoru minimaalne rajamissügavus maapinnast 1,80 m toru peale;
5. enne veemõõdusõlme on ühendustes keelatud kasutada plastist mehaanilisi surveliitmikke;
6. veetorude ühendamiseks tuleb kasutada elekterkeevlisliitmikke.

Hoonetesse tuleb rajada AS Emajõe Veevärk nõuetele vastav veemõõdusõlm.

Veetorustiku hargnemine peale kinnistule sisenemist on lubatud üksnes peale veemõõtjat.

#### **4.7.2. Tuletõrje veevarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala kagunurgas, Järve tänav T2 kinnistul asub olemasolev tuletõrjehüdrant (ID: 1815).

##### 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>.

Tuletõrjeveega varustamiseks kasutatakse olemasolevat hüdranti. Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrandist.

Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m.

#### **4.7.3. Reoveekanaliseerimine**

##### Olemasolev olukord

Vastavalt Elva linna üldplaneeringule kuulub Järve tn 9 kinnistu reoveekogumisalasse. Olemasolev isevoolne kanalisatsioonitrass PVC De160 mm asub Järve tänaval. Planeeritava kinnistu piirini on juurdepääsutee asukohas välja ehitatud reoveekanaliseerimistoru, mis on lõpetatud otsakorgiga kinnistu piiri ääres.

Käesoleval ajal on Järve tn 9 kinnistu kanalisatsioonivarustus lahendatud lokaalsena.

##### Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Emajõe Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr 80 (väljastatud 22.08.2019).

Planeeritud elamukruntide reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus isevoolne reoveekanaliseerimisvõrk kavandatud kinnistutest kuni olemasoleva AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanaliseerimisvõrki. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt, mis on planeeritud avalikult kasutatavale tänavamaale (krundile nr 7) kuni üks meeter väljaspoole elamukrundi piiri.

Ühiskanaliseerimise võrki kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T.

Kinnistu sisesed reoveekanaliseerimisvõrki rajab kinnistu omanik.

Kinnistule rajada ühendusvõrki liitumispunktist kuni hooneni (hooneteni). Ühe kinnistu kohta on lubatud üks liitumine, st üks reoveeühendus.

Ühendusvõrki ja kaevudele esitatavad tingimused:

1. reoveekanaliseerimisvõrki kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN8 rõngasjäikusega torusid (PVC, PP);
2. ühendusvõrki liitumispunktist kuni kinnistu sees asuva esimese kaevuni rajada PVC SN8 De 160 mm torudest;
3. kinnistule tuleb paigaldada vähemalt üks kanalisatsioonikaev;
4. ühendusvõrki kasutada PE kontrollkaevusid, minimaalne läbimõõt De400/315 mm;
5. igasse võrki pöörde- ja hargnemiskohta tuleb paigaldada kaev.

Hoone kanalisatsioonisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega võrki. Allpool paisutustaset asuvatest veeneeludest ja põrandatrappidest tuleb reovesi ära juhtida ülepumpamise teel. Hallvee puhul on võimalik kasutada ka tagasilöögiappi.

#### **4.7.4. Sademevesi**

##### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub sademevee ärajuhtimise süsteem.

##### Planeeritud lahendus

Planeeringuala sademevee lahendamisel on aluseks võetud Emajõe Veevärk AS 22.08.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 80.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrki ja naaberkruntidele ei ole lubatud.

Elamukruntidel on ette nähtud sademevee ärajuhtimine pinnasesse immutamise teel. Sademeveed juhitakse hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse. Krundisesest on võimalik katusevett eraldi koguda ja kasutada kastmisveena või ka olmes nt vesikäimla loputusveena. Sel juhul kogutakse katustelt lähtuvad sademeveed kinnisesse mahutisse, mis on ühenduses maapealse kraaniga. Veemahuti ühendatakse toruga, et kinnise mahuti täitumisel juhtida vesi pinnasesse.

Planeeritud juurdepääsutee katend rajatakse vett läbilaskvana (tolmuvaba), mistõttu vesi imbub pinnasesse. Sademevee efektiivsemaks ja kiiremaks immutamiseks on transpordimaa idaküljele ette nähtud drenaažitoru.

Konkreetne realiseeritav sademe- ja/või drenaaživee lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

#### 4.7.5 Elektrivarustus

##### Olemasolev olukord

Planeeringualale ulatub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV elektriõhuliin, mis tagab elektrivarustuse olemasolevale elamule.

##### Planeeritud lahendus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 05.06.2019. a koostatud tehnilised tingimused nr 327106.

Olemasolev elektri õhuliin Järve tn 9 kinnistu lõunaküljes kuulub likvideerimisele. Planeeritud elamukruntide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Käotee 15/0,4 kV alajaama baasil, millest on eraldi fiidrina kavandatud 0,4 kV maakaabel. Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on välja toodud elektritoite põhimõtteline skeem ka väljaspool planeeringuala.

Hoonestatavate kruntide piiridele, transpordimaale (krunt nr 7), on planeeritud 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilbid. Viimased on ette nähtud kahekohalistena. Kõik liitumis- ja jaotuskilbid peavad olema aastaringsest vabalt teenindatavad. Elektritoited liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

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

#### 4.7.6. Välisvalgustus

##### Olemasolev olukord

Järve tänav on valgustatud.

##### Planeeritud lahendus

Planeeritud sõidutee serva on ette nähtud välisvalgustus. Planeeritud valgustite elektritoide on kavandatud madalpinge maakaabelliiniga. Planeeritud välisvalgustite ja elektrikaabli põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel 5. Valgustite tüüp ja paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Elamukruntide sisene välisvalgustus lahendatakse eraldi projekti koosseisus.

#### 4.7.6. Sidevarustus

##### Olemasolev olukord

Olemasoleva elamu sidevarustus on tagatud Telia Eesti AS-le kuuluvast sideõhuliinist, mis saab alguse Järve tn 9 kinnistu kagunurga lähistel asuvast sidekapist. Samuti ulatub planeeringualale sideõhuliin kinnistu idaküljel, mis tagab sidevarustuse Järve tn 5a kinnistule. Detailplaneeringu koostamise ajal on rajatud Järve tänava äärde sidekaabel, mille asukoht on geolusele kantud vastavalt Geopartner OÜ teostusjoonisele GEO 19-1640.

##### Planeeritud lahendus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 29.05.2019. a väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 31974087 ja detailplaneeringu koostamise ajal rajatud sidetrassiga Järve tänava ääres vastavalt Geopartner OÜ teostusjoonisele GEO 19-1640.

Olemasolevat Järve tn 9 elamut sidega varustav õhuliin kuulub likvideerimisele.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 31974087 on Telia sidevõrgu lõpp-punktiks sidekaev 322.

Käesoleva planeeringu koostamise ajal on rajatud Telia sidekaevust 322 sidetrass Järve tn 9 kinnistuni, kuhu on planeeringuga ette nähtud sidekaev KKS2. Alates planeeritud sidekaevust viia igasse ridaelamu boksi 50 mm sidetoru. Vajadusel paigaldada juurde sidekaeve. Planeeritud sidekaevu asukohta paigaldada jätk FOSC400-A8. Rajada splitteri lahendus ning kooskõlastada see Teliaga. Eelnevalt on vajalik keevitada 5 s sidekaevus.

Ridaelamu bokside sisevõrgud ehitada CAT kaabliga. Igasse boksi peab jõudma optiline kaabel.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

#### **4.7.7. Soojavarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud lokaalsena.

##### Planeeritud lahendus

Elva linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala väljaspoole kaugkütte piirkonda. Planeeritud elamute soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Võimalikud variandid kütmiseks on:

- elektriküte;
- vedel- ja tahkeküte;
- maaküte või muud taastuvenergia allikatel baseeruvad lahendused;
- erinevate küteliikide 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 ruumi puudumisel on planeeringualal välistatud horisontaalkontuuridega maasoojussüsteemide 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.

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud vaid siis, kui need on katusega samas tasapinnas ega ole vaadeldavad tänavatasandilt. Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust (nt kõrvuti asetsevate erikõrguseliste hoonete puhul) ega kahjustada naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda.

Kütteliigi valik täpsustatakse hoone(te) 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 ala kasutuselevõttu elamupiirkonnana 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 hoonestusalad ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldab arhitektuurinõudeid arvestades rajada hoonestuse, 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 reostusohhtlikkus.

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 määratakse hoone projekteerimise käigus. Elamukrundil on konteinerite paiknemine lubatud lahendada jäätmemajas (rajatis), mis võib paikneda väljaspool planeeritud hoonestusala. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitav 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 nr 4 vastavas tabelis.

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

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

Hoonete +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis.

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

#### 4.10. Servituutide seadmise vajadus

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objekt. Servituudi vajadusega ala on fikseeritud joonisel 5.

**Tabel 4.** Servituutide vajadus

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituut</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Krunt nt 3	Olemasolev sideõhuliin	Tagada sidevarustuse võimalus Järve tn 5a 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 kruntidele konkreetset juurdepääsud;
- 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 (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude 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 ning maakorralduslikele toimingutele.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tolmuva kattega sõidutee rajamine ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste, sh drenaaži väljaehitamine (edaspidi „rajatised“).

Rajatiste väljaehitaja on Järve tn 9 kinnistu igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning *ehitusseadustikule*.

## 5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

**Tabel 5.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants	Kuupäev ja number	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
1.	Telia Eesti AS	25.09.2019 nr 32701953	Kaino Ütt-Ütti	II köide, lisa 13	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
2.	Elektrilevi OÜ	01.10.2019 nr 8682554836	Yulia Dun	II köide, lisa 14	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3.	AS Emajõe Veevõrk	08.10.2019 nr 19-00298	Rauno Ränkel	II köide, lisa 15	Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevõrk
4.	Päästeameti Lõuna päästekeskus				
5.	Keskkonnaamet	25.11.2019 nr 6-2/19/18273-2	Ena Poltimäe juhataja	II köide, lisa 16	Planeeringu realiseerimisel säilitada võimaluste piires alal kasvavad väärtuslikud puud