

OÜ **K&M** PROJEKTBÜROO

68604 TÕRVA VILJANDI 2
TEL 763 3301, 763 2139
REG NR 10171174
MTR EP;EO;EG;EK 10171174 - 0001
216/2005-P

TÄHIS: 12026

TELLIJA: EVE SINISALU
AIA 1A, TÕRVA

TÕRVA LINN, AIA 1A JA SELLE LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUB TÕRVA KESKLINNA MUINSUSKAITSEOBJEKTIDE ÜHISES KAITSEVÕÖNDIS

Juhataja:



Tiiu Loorman

Planeerija:



Kadri Pilm

KOOSKÕLASTAN
Nr. 18033. 17. 05. 2012
MUINSUSKAITSEAMET
Valgamaa vaneminspektor
MARI-LIIS PARIS

TÕRVA 2012

SISUKORD

A. Seletuskiri

A. Seletuskiri.....	1
B. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused.....	1
C. Joonised.....	1
1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	2
2. Planeeringu koostamise alused.....	2
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas.....	2
4. Olemasoleva olukorra analüüs.....	2
5. Krundijaotus.....	3
6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele.....	3
6.1. Linnaehituslikud nõuded ehitistele.....	3
6.2. Kruntide ehitusõigus	3
7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.....	4
8. Vertikaalplaneerimine.....	4
9. Haljastus ja heakorrastus.....	4
10. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	4
10.1. Üldine.....	4
10.2. Vesivarustus ja kanalisatsioon	5
10.2. Side- ja elektriühendus.....	5
10.3. Küte.....	5
11. Servituudid.....	5
12. Tuleohutus.....	5
13. Keskkonna- ja muinsuskaitse.....	6
14. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud.....	6
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
16. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	6

B. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

- Kooskõlastuste leht
 - Eesti Energia AS kooskõlastus – kooskõlastuste lehel
 - Tõrva Veejõud kooskõlastus – kooskõlastuste lehel
- Elion Ettevõtted AS – Projekti kooskõlastus nr 19315489, digiallkirjaga
- Keskkonnaameti kooskõlastus PVV_6-8_2542_5, 11.06.2012, digiallkirjaga
- Veterinaar- ja Toiduameti Valgamaa Veterinaarakeskuse kooskõlastus, joonise DP-3 väljavõttel
- Päästeameti kooskõlastus – joonisel DP-3
- Muinsuskaitseameti kooskõlastus – tiitellehel, nr 18033, 17.05.2012

C. Joonised

- | | |
|--|------|
| 1. Asukohaskeem | DP-1 |
| 2. Olemasolev olukord M 1:500 | DP-2 |
| 3. Planeeringu põhijoonis M 1:500 | DP-3 |
| 4. Tehnovõrgud ja -rajatised M 1:500 | DP-4 |
| 5. Illustreeriv materjal | |
| - Fotod olemasolevast hoonest | |
| - Kavandatava hoone eskiis (Ilves Design Studio, Jaanis Ilves) | |
| - Visualiseering (Ilves Design Studio, Jaanis Ilves) | |

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise eesmärk

Käesolev detailplaneering on algatatud Valga maakonnas Tõrva linnas ning hõlmab järgmisi katastriüksuseid: planeeritav krunt Aia tn 1a (Ärimaa 100%, 82301:007:0980), Nooruse park (Üldkasutatav maa 100%, 82301:007:1430), Keskväljak (Transpordimaa 100%, 82301:007:1450) ja Kevade tänav (Transpordimaa 100%, 82301:007:0001). Planeeringuala suurus on ligikaudu 1500 m².

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on olemasoleva kaupluse asemel uue ärihoone rajamine. Planeeringuala asub Ohne jõe piiranguvööndis.

2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tõrva Linnavalitsuse korraldus 17. jaanuar 2012 nr 1 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Planeeringu algatajaks ja huvitatud isikuks on Eve Sinisalu, korraldajaks Tõrva Linnavalitsus ja koostajaks OÜ K&M Projektbüroo. Planeeringu koostamise aluskaardiks on Tõrva linnavalitsuses registreeritud geodeetiline alusplaan.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Tõrva linna üldplaneering (Tõrva Linnavolikogu 01.02.2005 otsus nr 4)
- Tõrva linna ehitusmäärus (Tõrva Linnavolikogu 26.06.2007 määrus nr 14)
- Tõrva linna keskväljaku ja pargi detailplaneering, Tartu 2006, koostatud OÜ GPP poolt
- Valga maakonna teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused ning selle osad Roheline võrgustik ja Väärtuslikud maastikud.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev planeering.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas

Planeeritav ala asub Valga maakonnas Tõrva linna kesklinnas hõlmates osa Tõrva keskväljakust ja Nooruse pargist. Planeeringuala piirabki põhja poolt linna keskväljak, ida poolt Kevade ja Aia tänava ristmik, millest edasi saab alguse väikeelamute linnaosa. Põhjas ja läänes piirneb Aia 1a krunt Nooruse pargiga. Pargi teises servas on Veskijärv, mis on Ohne jõe paisjärv.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritavale maaüksusele ehitati esimese hoonena jäätiseputka 1970ndatel aastatel, milles esialgu tegeleti ainult välimüügiga. Hiljem hakati müüma külmetist kala ja teisi tooteid.

Maaüksus asub Tõrva keskväljaku transpordisõlme ja Nooruse pargi vahel. Pargis on valgustatud jalgteed, mänguväljak ja puhkeplats. Keskväljakul asub bussipark ja parkla. 2006. aastal koostati keskväljaku ja Nooruse pargi detailplaneering, mis korraldab parkimise ja busside liikluse. Planeeringuga kavandatu on vaid osaliselt ellu viidud.

Kogu Tõrva kesklinn on kultuurimälestiste kaitsevööndis, kuna seal asub palju muinsuskaitsealused hooneid. Planeeringualasse muinsuskaitsealuseid objekte ei jää. Lähedal asuv Ohne jõgi on Natura 2000 objekt. Valga maakonna teemaplaneeringu Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused osas Väärtuslikud maastikud on Ohne jõe lähiümbrus määratud maakondliku tähtsusega I klassi väärtuslike maastike hulka omades kultuurilis-ajaloolist ja loodusväärtust.

Aia 1a katastriüksusel asuv kauplus on kantud Ehtisregistrisse. Maa-ala kõrgused geodeetilisel alusplaanil jäävad üldiselt vahemikku 53,52...53,83 m.

5. Krundijaotus

Käesoleva planeeringuga ei muudeta olemasolevate katastriüksuste piire ega sihtotstarbeid. Planeeringualale jääva Aia 1a katastriüksuse pindala on 177 m² ja sihtotstarve 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT). Olemasolevad katastriüksuse piirid on näidatud joonisel DP-3.

Aia tn 1a kinnistu asub alal, kus 2005 aastal kehtestatud üldplaneeringu maa-alade üldiseks maakasutustingimuseks ehk juhtfunktsiooniks on märgitud haljasala maa (HP). Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunte ja kinnistuid kasutada aga edasi senise kasutusfunktsiooni järgi. Üldplaneeringuga planeeritud maa-ala juhtfunktsiooni tuleb jälgida juhul kui senist maakasutuse sihtotstarvet soovitakse muuta. Planeeringuga haaratud Aia tn 1a kinnistu sihtotstarve oli ärimaa juba alates 2000 aastast, s.t. enne üldplaneeringu kehtestamist ja tehtava planeeringuga ei kavatseta katastriüksuse sihtotstarvet muuta, vaid jääb ka edasi ärimaaks.

6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele

6.1. Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Olemasolevatele hoonetele kehtivad järgmised seadustest tulenevad ehituskeelualad ja kujad: naaberkruntidele rajatavate ehitiste vaheline kuja on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 m.

6.2. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga määratakse krundile hoonestusala, kusjuures olemasolev hoone lammutatakse täielikult. Olemasolevat ja planeeritavat ehitusõigust iseloomustab Tabel 1.

Tabel 1. Ehitusõigus

Pos nr	Krundi nimetus (katastriüksuse tunnus)	Sihtotstarve	Pindala (m ²)	Max hoonestusalune pind (m ²)	Max hoonete arv (m)	Max korruselisus/kõrgus maapinnast (m)
01	Aia 1a (82301:007:0980)	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT) 100%	177	150 (85%)	1	1,5/8,5

Lubatav hoonestusalune pind on määratud 150 m², mis teeb krundi täisehitusprotsendiks 85%. Kuigi lähteseisukohtades oli antud täisehitusprotsendiks 60%, suurendati seda ehitise sobivaima kuju saamise eesmärgil, mis sobiks hoone arhitektuurse lahenduse välja pakkunud arhitekti arvates paremini miljööväertusliku keskkonnaga. Planeeringu ja linnavara komisjon oma koosolekul 07.05.2012 arutas Aia tn 1a kinnistu detailplaneeringu eskiislahendust ja jõuti samuti järeldusele, et krundi täisehitusprotsendiks võib olla 85% (Planeeringu ja linnavara komisjoni protokoll on lisatud planeeringu lisamaterjalidesse).

Arhitektuurinõuded: Ehitatav hoone peab sobima olemasoleva miljööväertusliku linnakeskkonnaga. Uute hoonete rajamisel tuleks eelistada naturaalseid materjale. Lubamatud on looduslikke materjale imiteerivad materjalid nagu puidu või kivi imitatsiooniga plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus vmt. Katusekatteks võib olla ka

murukatus.

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritav maaüksus asub Tõrva linna keskväljaku liiklussõlme ääres Aia ja Kevade tänava ristil. Kõik teed ja tänavad planeeringualal on kahesuunalised. Tõrva keskväljaku detailplaneeringus (OÜ GPP, Tartu 2006) on reisibusside liiklus ette nähtud ringliiklusena nii, et bussid sisenevad keskväljakule Veski ja Aia tänava ristmikult ja väljuvad Kevade tänava kaudu. Kevade tänaval planeeringuala kõrval on ka kergliiklustee jalakäijatele, sõiduautode tee on 6,7 m laiune, Aia tänaval pole sõiduautode ja jalakäijate liikumisteid eraldatud ja kogu tänav on 11-14 m laiune.

Tänavakaitsevööndi laius Kevade ja Aia tänaval on vastavalt 23.03.1999 jõustunud Teeseadusele mõlemal pool sõiduraja telge kuni 10 meetrit. Kuna traditsiooniline hoonestus nendel tänavatel on suures osas ehitatud täpselt tänavajoonele, siis ei ole tänavakaitsevööndi määramine käesolevas planeeringus otstarbekas.

Parkimiseks kasutavad planeeritava ärihoone külastajad keskväljaku parklat, kuhu on võimalik parkida kuni 116 sõidukit. Tõrva keskväljaku detailplaneering näeb ette ülekäiguraja Aia 1a krundi ette, mis ühendab keskväljaku jalgradu planeeritava krundi, Kevade tänava ja Nooruse pargi jalgradadega. Planeeritavale krundile piirdeaedu ei rajata ja uue hoone avalik juurdepääs tuleb selgelt tähistada.

8. Vertikaalplaneerimine

Planeeringualal on maapind suhteliselt tasane ning maa-ala kõrguste muutmist planeeringuga ette ei nähta.

9. Haljastus ja heakorraldus

Kuna planeeringuala asub Nooruse pargi nurgas, siis tuleb haljastamisel jälgida, et rajatav sobiks kokku olemasoleva pargi lihtsa stiiliga. Soovitav on hoone ja teede alt vabaks jääv ala katta muru ja lilledega. Krundil praegu olemasolevad suured puud tuleb ehitusele ettejäämise korral likvideerida (vt joonis DP-3).

Krundi igakordsel omanikul peab olema sõlmitud leping jäätmeäritlustevõttega olmejäätmete äraveoks. Jäätmete käitlemine peab vastama 1.05.2004 jõustunud Jäätmeseadusele ja Tõrva linna jäätmehoolduseeskirjale (Tõrva Linnavolikogu määrus 20.03.2012 nr 5).

10. Tehnovõrgud ja -rajatised

10.1. Üldine

Olemasolevatel ja rajatavatel tehnorajatistel tuleb arvestada kõiki Eesti Vabariigi õigusaktidega kehtestatud kaitsevööndeid, sh:

- Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on alla 1 kV pingega liinide korral on 2 m ja 1 kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 m (Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, vastu võetud 26.03.2007)

- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja

kaitsevööndis tegutsemise kord, vastu võetud 26.03.2007)

- Liinirajatise kaitsevöönd on 2 m laiune ala liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise joone ni (Elektroonilise side seadus, vastu võetud 08.12.2004)

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste surve- ja vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on vastavalt määrusele Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus olenevalt toru siseläbimõõdust ja sügavusest 2...5 m (Keskkonnaministri määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, vastu võetud 16.12.2005)

Uute tehnoarajatiste paigaldamisel tuleb arvestada standardiga EVS 843:2003 Linnatänavad, kus määratakse tehnovõrkude vahelised, tehnovõrkude, hoonete, rajatiste ja puude vahelised vähimad kujud ning vähimad kujud tehnovõrkude ristumisel.

10.2. Vesivarustus ja kanalisatsioon

Krundil on olemasolev vee- ja kanalisatsiooniühendus ühistrassist. Tõrva linnas pakub vee- ja kanalisatsiooniteenust OÜ Tõrva Veejõud. Sadeveed juhitakse linna võrku.

10.2. Side- ja elektriühendus

Krundil on olemasolev elektriühendus (220/380V) Tõrva alajaamast, mis asub aadressil Veski 6. Aia 1a krundi lõunaosas kulgevad kaks paralleelset madalapingekaablit. Planeeringuga on ette nähtud nende ringitõstmise Kevade tänava jalgteed alla (vt joonis DP-4).

Sideühenduse saamiseks võtta tehnilised tingimused Elion Ettevõtte AS-lt või mõnelt teiselt sarnase teenuse pakkujalt.

10.3. Küte

Küte lahendada lokaalsena. Soovitavad variandid on õhk-õhk, õhk-vesi või ventilatsiooni soojustagastusega seade.

11. Servituudid

Juhul kui seletuskirja punktis 10.2 kirjeldatud madalpingekaableid ringi ei tõsteta, siis on vajalik kaaluda servituudi kehtestamise vajadust kahele paralleelsele elektrikaablile krundi lõunaosas (vaata tabel 2 ja joonis DP-4).

Tabel 2. Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

Nr	Teeniv kinnisasi	Servituudi nimetus	Isik, kelle kasuks on servituut seatud
1	Aia 1a (82301:007:0980)	Elektrikaablid - liiniservituut	Eesti Energia AS

12. Tuleohutus

Kõigile olemasolevatele ja ehitatavatele hoonetele kehtib Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, vastavalt millele on hoonetevaheline kuja naaberkiinnistutel on 8 m. Käesolevas planeeringus on see kuja tagatud. Ehitatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Tõrva päästekomando asub planeeringualast 200 m kaugusel aadressil Metsa 1a, Tõrva.

13. Keskkonna- ja muinsuskaitse

Planeeringualast lõunas asub Õhne jõe rajatud Veskijärv, millel on vastavalt Looduskaitseadusele ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m. Planeeringuala asub täies ulatuses Õhne jõe piiranguvööndis.

Planeeringualale ei ulatu Natura 2000 ega looduskaitsealaid ja -objekte. Samuti ei ole planeeringualal muinsuskaitsealaid ega -objekte. Planeeringualast 75 m kaugusel asuv Õhne jõgi on Natura 2000 hoiuala, samast Õhne jõe äärest saab alguse looduskaitsealune Tõrva linna puhkepark.

Kogu planeeringuala asub Tõrva keskväljaku miljööväärtuslikul alal. Tõrva kesklinna muinsuskaitseobjektidele on kinnitatud ühine kaitsevöönd Kultuuriministri määrusega nr 208 21.06.2006 Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine. Planeeringualale lähimad mälestised on elamu aadressil Kevade 4 (23297, ehitismälestis), trafoalajaam aadressil Veski 6 (23312, ehitismälestis) ja Tõrva vesiveski (23313, ehitismälestis).

Detailplaneeringuga kavandatu ei mõjuta oluliselt krundi ja ümbritsetava maa-ala keskkonnatingimusi, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid protsesse ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

14. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud

Planeeringuga kavandatava ärihoone suurendamine ja uuendamine muudab keskväljaku atraktiivsemaks. Tegevuste laiendamine võib kaasa tuua mõne uue töökoha loomise.

Kuna Terviseameti kompetentsi ei kuulu enam detailplaneeringu kooskõlastamine, mille alusel antakse ehitusõigus toidukaupu realiseerivale hoonele, siis on vajalik vastav planeering kooskõlastada Veterinaar- ja Toiduameti Valgamaa Veterinaar keskusega.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kavandatava hoone asub Tõrva linna kõige avalikumal kohal – linna keskes. Tõrva politsei staap asub 100 m kaugusel aadressil Veski 5.

Linna keskväljak ja Nooruse park on alati pimedal ajal valgustatud ja seal liigub palju inimesi. Peamised ohud kuritegevuseks on vandaalitsemine ja vargus. Kuritegevusriski vähendamiseks peaks hoones olema valvesignalisatsioon. Hoonele tagada selgelt eristatav sissepääs, väljas vältida pimedaid nurgataguseid ning lahtised esemed tuleks peale sulgemist viia hoonesse. Kasutatavad ehitusmaterjalid peavad olema vastupidavad ja kvaliteetsed, pingid, prügikastid, valgustuspostid kohtkindlalt kinnitatavad ja alad heakorrastatud.

16. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama planeeritava krundi igakordne omanik.

Koostas:

Kadri Pilm