

SISUKORD

A. Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	2
2. Planeeringu koostamise alused.....	2
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend.....	3
4. Olemasoleva olukorra analüüs.....	3
5. Krundijaotus.....	3
6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele.....	4
7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	5
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	5
9. Vertikaalplaneerimine.....	5
10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus.....	5
10.1. Üldine.....	5
10.2. Vesivarustus ja kanalisatsioon.....	6
10.3. Side- ja elektrivarustus.....	6
10.4. Soojavarustus	7
11. Servituudid.....	7
12. Tuleohutuse tagamine.....	7
13. Keskkonnakaitse abinõud.....	7
13.1. Planeeringuga ette nähtavad keskkonnakaitse abinõud.....	7
13.2. Planeeringualale ulatuvad seadustest tulenevad võõndid ja kaitsealad.....	7
13.3. Planeeringualal ja selle lähiümbruses asuvad loodus- ja muinsuskaitse objektid ning väärtuslikud alad.....	8
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
15. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	8
16. Kasutatud materjalid.....	9

B. Joonised

1. Asukohaskeem DP-1
2. Geodeetiline alusplaan M 1:500 DP-2
3. Planeeringu põhijoonis M 1:500.... DP-3

C. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

1. OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 115637 (väljastatud 26.04.2007)
2. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6208559
3. Kooskõlastuste lehed
4. Valgamaa Keskkonnateenistuse seisukohad Tõrva linnas Kaarlimäe 20 detailplaneeringu kohta (22.05.2007 nr 42-12-3/27486-2)
5. Tõrva Linnavalitsuse korraldus 5. aprill 2007 nr 56 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
6. Tõrva Linnavolikogu korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta (12. september 2007 nr 174)
7. Fotod planeeringualast 1-I lehel

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend

Planeeritav ala asub Valga maakonnas Tõrva linnas aadressil Kaarlimäe tänav 20. Planeeritava katastriüksuse pindala on 3445 m². Ala külgneb kirdest Kaarlimäe 18 maaüksusega, kagust Mäe 15 katastriüksusega, edelast Koidu ja loodest Kaarlimäe tänavaga.

Planeeritava maa-ala lähiümbruse näol on tegemist Tõrva linnale omase aedlinnalise keskkonnaga, kus on olemasolev hoonestus ja miljö, millega käesolevas planeeringus arvestatakse.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala näol on tegemist suhteliselt tasase maa-alaga, kus maapind tõuseb sujuvalt kagu-loode suunaliselt ca 1 m. Maa-ala kõrgused geodeetilisel alusplaani (DP-2) on Balti süsteemis ja need jäävad vahemikku 72.21...73.35 m.

Kinnistu maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (E), kuid kasutatud on seda peamiselt põllumaana. Hooneid ja rajatise planeeringualal ei ole, samuti puuduvad Kaarlimäe 20 katastriüksuse kohta kirjed Ehitisregistris (www.ehr.ee).

Planeeringuala Kaarlimäe tänava poolses küljes teemaal kasvab pärnaallee. Katastriüksuse piirides on Kaarlimäe ja eriti Koidu tänava poolsetes külgedes tihe kuusehekk.

5. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse jagada Kaarlimäe 20 kinnistu kaheks elamukrundiks. Olemasolev olukord on näidatud joonisel DP-2, planeeritud krundijaotus joonisel DP-3 ja allolevas tabelis 1:

Tabel 1. Krundijaotus

	Olemasolev	Planeeritav	
Krundi nr		01	02
Aadress	Kaarlimäe 20	Koidu 9	Koidu 11
Sihtotstarve	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)
Pindala*	3445 m ²	1741 m ²	1704 m ²

*pindalad geodeetilise alusplaani järgi

Praegune Kaarlimäe 20 krunt on kogu-loode suunalise ristküliku kujuline, mille lühemate külgede pikkused on ca 38...40 m ja pikemate külgede pikkused 86...89 m. Planeeringuga jagatakse krunt kaheks Koidu tänavaga risti paikneva joonega. Uute kruntide külgede pikkused jäävad vahemikku 40...45 m. Elamukruntidele saab juurdepääs olema Koidu tänava poolt. Maa-ala sihtotstarvet ei ole vajalik muuta, kuna mõlema sihtotstarbeks jääb elamumaa (E) alaliigiga väikeelamumaa (EE).

Kruntide kinnistusraamatusse kandmiseks on vajalik anda neile ka uued nimetused. Kuna kruntidele saavad juurdepääsud olema Koidu tänava poolt, siis peaksid olema ka nimetused Koidu tänava järgi. Koidu sellel tänava poolel on praegu viimane krunt

numbriga 7. Planeeritavate kruntide nimetused võiksid selle järgi olla vastavalt Pos 01 Koidu 9 ja Pos 02 Koidu 11 (vt tabel 1).

Kruntide mõõdud joonisel DP-3 on antud illustreerivatena. Kruntide väljamõõtmisel tuleb lähtuda planeeringu digitaalse joonisega määratud koordinaatidest, mis on antud L-Est süsteemis.

6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele

Planeeringualal kehtivad järgmised ehituskeelualad:

- üldiselt on ehituskeeluala 5 m krundi piirist tulenevalt tuleohutusnõuetest
- Koidu tänava ääres on elamule määratud kohustuslik ehitusjoon 8 m kaugusele krundi piirist. Krundi piiri ja kohustusliku ehitusjoone vahelist ala käsitletakse ehituskeelualana
- Kaarlimäe tänava ääres on jäetud Pos 02 krundil laiem ehituskeeluala, et vältida planeeritava hoonestuse sulandumist Kaarlimäe tänavasse Koidu tänava asemel
- ehituskeelualana tuleb arvestada ka 8 m laiust Kaarlimäe ja Koidu tänava kaitsevööndit, mis ulatub 2...4 m ulatuses planeeringualale, kuid jääb 5 m laiuse ehituskeeluvööndi sisse

Ehitatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud ka kõrgem), millest tulenevalt arvestatakse ehituskeelualana 5 m laiust ala krundi piirist. Ehitiste rajamisel tuleb arvestada tuleohutusest tulenevaid kajasid, mis vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ on kahe TP-3 hoone vahel 10 m (juhul, kui ei ole hooneid võimalik määratleda ühte gruppi). Tagada 8 m laiune kuja Kaarlimäe 18 krundil asuvast kasvuhoonest või lammutada kasvuhoone.

Ehitatavad elamud võivad olla kuni 2-korruselised. Hoonete suurim lubatud kõrgus soklipiirist on 9 m. Elamu põhimaht ja harjajoon peavad olema paralleelsed Koidu tänavaga. Kõrvalhoone võib olla nii paralleelselt kui ka risti Koidu tänavaga. Katusekalle peab jääma vahemikku 0...45°. Välisviimistluses on lubatud kasutada nii puitu (laudis), kivi kui ka tehisplaatmaterjali, vältida naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale. Ehitatavad ehitised peavad olema kestvad, otstarbekad ja ilusad, hoonestuskompleksid vormikujunduslikult harmoneeritud, paikkonna aedlinnalist atraktiivsust säilitavad.

Kruntide ehitusõiguse olulisemad elemendid on toodud allolevas tabelis 2.

Tabel 2. Ehitusõigus

	Olemasolev	Planeeritav	
Krundi nr		01	02
Aadress	Kaarlimäe 20	Koidu 9	Koidu 11
Sihtotstarve	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)
Pindala*	3445 m ²	1741 m ²	1704 m ²
Hoonete arv	0	2	2
Max kõrgus		9 m	9 m
Korruselisus		2	2
Katusekalle		0-45°	0-45°
Max ehitualune pind		350 m ²	350 m ²

Max täisehitus %		20%	20%
Tulepüsisivusklass		TP-3	TP-3
Välisviimistlus		Kivi, puit, tehismaterjal	Kivi, puit, tehismaterjal

*pindalad geodeetilise alusplaani järgi

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala piirneb edelast Koidu ja loodest Kaarlimäe tänavaga. Koidu tänava laius planeeringuala piires on 3,9 m, Kaarlimäe tänava laius ca 5 m. Tänavakaitsevöönd planeeringualaga piirnevatel tänavatel on 8 m.

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on määratud Koidu tänava poolt (vt joonis DP-3). Parkimine elamukruntidel tuleb lahendada krundisiseselt, selleks võib kasutada kohustusliku ehitusjoone ja krundi piiri vahele jäävat maa-ala ning rajatavaid juurdepääsuteid.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Elamukrundid haljastada oma äranägemise järgi. Ehitatavate hoonete ja rajatiste alla jäävad puud ning põõsad tuleb maha võtta ja välja juurida. Soovitav on maha võtta ka ehitatavatest hoonetest lähemal kui 3 m olevad puud, kuna need võivad saada kahjustatud ehituse käigus ning hiljem on neid keeruline ja ohtlik eemaldada. Tänavate ääres kasvava kuuseheki võib soovi korral likvideerida, kuna see varjab suure osa päevasest päikesest. Kindlasti võtta maha hekid haiged ja kuivanud puud ning avada võimalus krundile juurdepääsuks. Heki likvideerimisel asendada see uute puude või heki. Kindlasti tuleb säilitada pärnaallee Kaarlimäe tänava ääres (vt joonis DP-3).

Krundi ümber võib rajada piirdeaia, mis ühtib krundi piiridega. Piirdeaia lahendustena võib kasutada puitu, metalli, samuti rajada hekk. Läbipaistmatu piirdeaia maksimaalne kõrgus ei tohi ületada 1,1 m.

Elamute valmimisel ja seal elama asudes on vajalik sõlmida leping jäätmeäritlus-ettevõttega. Jäätmete kogumine, sorteerimine, taaskasutamine ja kompostimine tuleb korraldada vastavalt Tõrva linna jäätmehoolduseeskirjale (Tõrva Linnavolikogu 15. märtsi 2005. a määrus nr 3). Hoonete ehitusjärgus tekkiv ehituspraht käidelda vastavalt kehtestatud nõuetele.

9. Vertikaalplaneerimine

Olulist vertikaalplaneerimist maa-alal ette ei nähta. Vihmavesi elamukruntidel immutada krundisiseselt. Teede ja hoonete alt eemaldatav kasvumuld tuleb säilitada ja/või nõuete kohaselt ära vedada.

10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

10.1. Üldine

Tehnovõrkudega ühendamise teha vastavalt planeeringus esitatud tehnilistele tingimustele. Olemasolevatel ja rajatavatel tehnorajatistel tuleb arvestada kõiki Eesti

Vabariigi õigusaktidega kehtestatud kaitsevööndeid, sh:

- Liinirajatiste kaitsevööndi laius maismaal on 2 m mõlemal pool liinirajatise keskjoont
- 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 kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 m
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid
- 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

Uute tehnorajatiste paigaldamisel tuleb arvestada kehtivaid normatiive tehno- võrkude vaheliste vähimate kujade ning tehnovõrkude, hoonete, rajatiste ja puude vaheliste vähimate kujade kohta. Samuti arvestada vähimate kujadega tehnovõrkude ristumisel. Info kättesaadav: ET-1 0315-0219 (Linnatänavad. Osa 8. Tehnovõrgud ja -rajatised).

10.2. Vesivarustus ja kanalisatsioon

Praeguse seisuga ei ole Kaarlimäe ja Koidu tänavatel ühiskanalisatsiooni ja -veevärki, kuid Tõrva linna arengukava näeb ette selle rajamise lähitulevikus. Kui need tehnovõrgud sinna rajatakse, siis teha ühendused ka planeeritavate elamukruntide tarbeks.

Üldiselt on soovitatav alustada ehitust pärast nimetatud trassiühenduste loomist, kuid kui seda tehakse enne, siis lahendada vajaminev kanalisatsioon ajutiselt kogumiskaevudega ja veevarustus veemahutitega. Joogivesi tuua väiksemate kogustena. Mahutite puhul tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusega nr 171 "Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded", mille kohaselt on septiku (kogumiskaevu) kuja on vähemalt 5 m. Kogumiskaevule peab olema tagatud juurdepääs ja teeninduspiirkond kogumiskaevu tühjendavale masinale.

10.3. Side- ja elektrivarustus

Sideühenduse loomiseks on andnud tehnilised tingimused Elion Ettevõtted AS, tingimused on lisatud planeeringu dokumentide juurde. Ühendus on võimalik saada Kaarlimäe ja Oja tänava nurgal asuvast kaablipostist TRV 027, millest alguse saav Elioni sidekaabel kulgeb Kaarlimäe tänavaga paralleelselt planeeritava krundi teepoolel. Sideühenduse loomiseks planeeritavatele elamukruntidele rajada uus maakaabel olemasolevast Kaarlimäe tänava kaablist piki Koidu tänavat. Planeeritav kaabli-kanalisatsioonitrass siduda Elioni TRV 027 kaablitrassiga. VMOHBU tüüpi kaabel viia mõlemasse elamusse. Hoonetesse projekteerida vajalikumahulised SK tüüpi sidekontrollkapid. Hoonete sidesisevõrk projekteerida ja välja ehitada tellija vahenditest kasutades CAT5 sidekaableid. Kuja side- ja elektrikaabli vahel on 0,25...0,5 m.

Planeeritavate uute elamukruntide liitumiseks elektrivõrguga on andnud tehnilised tingimused Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkond, tingimused on lisatud planeeringule. Planeeritavatele elamukruntidele nähakse elektrivarustus ette olemasolevast Kaarlimäe tänava 0,4 kV õhuliinilt (Kaarlimäe jaotusalajaam, toitefiider F3) maakaabliga. Liitumiskilbid paigaldada kahe krundi vahele kahekohalisena. Liitumiskilbi planeeritav asukoht on näidatud joonisel DP-3. Elektriühendus on kavandatud

kolme faasilisena (220/380 V) ja mõõtesüsteem kahetariifisena. Arvestatud liitumispunktide kaitsme nimivool 25 A.

Vastavalt Elektrihoituseadusele on elektripaigaldise omaniku loata elektri- maakaabelliinide kaitsevööndis keelatud, ehitada, istutada ning langetada puid ja põõsaid, töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit.

10.4. Soojavarustus

Ehitatavate hoonete soojavarustus lahendatakse omaküttena.

11. Servituudid

Planeeritavat Kaarlimäe 20 katastriüksust ei läbi teadaolevalt olemasolevad tehno võrgud ja muud servituute vajavaid rajatised, seetõttu ei nähta ette tehno võrkude servituutide kehtestamise vajadust.

12. Tuleohutuse tagamine

Elamukvartalisse projekteeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3 (on lubatud ka kõrgem). Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ peab kahe TP-3 tulepüsivusklassiga hoone vaheline kuja olema 10 m, kui hooneid ei saa arvestada ühte hoonete gruppi.

Kuna Kaarlimäe tänaval ei ole veel ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, siis puuduvad ka nõuetekohased tuletõrje veevõtu hüdrandid. Tõrva linna arengukava näeb ette ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitamise lähiajal nii Kaarlimäe kui ka Kungla tänavale.

Kuni vee- ja kanalisatsioonivõrgu ehitamiseni on võimalik saada tuletõrjevett Kangro tänava puurkaevude juures asuvast veehüdrandist (420 m kaugusel linnulennult, 450 m tänavaid mööda).

13. Keskkonnakaitse abinõud

13.1. Planeeringuga ette nähtavad keskkonnakaitse abinõud

Rajatavate teede ja ehitiste alt tuleb koorida kasvupinnas ja tegeleda sellega nõuetekohaselt. Jäätmete kogumine, sorteerimine, taaskasutamine ja kompostimine peab toimuma vastavalt Tõrva linna jäätmehoolduseeskirjale (Tõrva Linnavolikogu 15. märtsi 2005. a määrus nr 3).

Kaarlimäe tänava pärnaallee tuleb säilitada, Kungla tänava äärse kuuseheki likvideerimisel asendada see uute puude või hekiga.

13.2. Planeeringualale ulatuvad seadustest tulenevad vööndid ja kaitsealad

Planeeringualale ulatub ca 2...4 m laiuselt kokku 8 m laiune tänava kaitsevöönd. Kaitsevööndis kehtivad Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 59 „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded“ sätestatud piirangud.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 „Kanaliseerimis- ehitiste veekaitse nõuded“ on septiku (kogumiskaevu) kuja on vähemalt 5 m.

13.3. Planeeringualal ja selle lähiümbruses asuvad loodus- ja muinsuskaitse objektid ning väärtuslikud alad

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte ja kaitsealasid ei asu. Küll aga asuvad mõned Tõrva linna olulised kaitsealad 130...550 m kaugusel.

Lähim on planeeringualast lääne pool asuv Tikste maastikukaitseala (Natura 2000 ala), mis asub ca 130 m kaugusel. Tõrva linna puhkepark ja seda läbiv Õhne jõe hoiuala (Natura 2000 ala) asub planeeringualast 470 m kaugusel ida suunas. Puhkepargiga omab sama piiri ka kaitsealune Tõrva EAMS-i dendropark, mis asub planeeringualast ca 550 m kaugusel.

Lähim muinsuskaitsealune objekt on ca 850 m kaugusel asuv Helme kiriku varemete, kirikuaia, Helme pastoraadi peahoone ja pargi ümber asuv muinsuskaitse piiranguvöönd. Tõrva kesklinna kultuurimälestiste piiranguvöönd asub planeeringualast ca 940 m kaugusel. Piiranguvööndites asuvad mitmed muinsuskaitse alused objektid (peamiselt arhitektuurimälestised). Tantsumäe metsas ca 1020 m kaugusel planeeringualast asub kaks arheoloogiamälestist – asulakoht ja linnus Tõrva Tantsumägi.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsete ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, piirded);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- alade üldkorrashoid.

15. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kehtestatud detailplaneering on aluseks kruntide Pos 01 ja 02 moodustamisel ning konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Krundile ehitatavate hoonete projektid vaadatakse läbi vastavalt Tõrva linnavalitsuse tavadele. Ehitusõigused realiseerib krundi igakordne valdaja.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ala valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Koostas:

Kadri Pilm

16. Kasutatud materjalid

Planeerimisel on arvesse võetud kehtivaid Eesti Vabariigi õigusakte:

- Planeerimisseadus (ET-1 0201-0460)
- Ehitusseadus (ET-1 0201-0421)
- Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171)
- Teeseadus (ET-1 0315-0551)
- Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 59)
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (ET-1 1001-0549)
- Elektriõhutusseadus (ET-1 0801-0686)
- Surveseadme kaitsevööndi ulatus (Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 213)
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrus nr 211)
- Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (Teede- ja sideministri 21. detsembri 2000. a määrus nr 122)
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315)
- Tõrva linna jäätmehoolduseeskiri (Kehtestatud Tõrva Linnavolikogu 15. märtsi 2005. a määrusega nr 3)

Kasutatud projektmaterjalid:

- Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ K&M Projektbüroo poolt (töö nr 07064, 19.04.07)
- Tõrva linna üldplaneering
- Tõrva linna arengukava (arengustrateegia aastani 2014, tegevuskava aastateks 2007-2009)

Kasutatud internetiallikad:

- Maa-Ameti ametlikku veebilehte (www.maaamet.ee)
- Ehitisregistrit (www.ehr.ee)
- Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklikku registrit (register.muinas.ee)
- Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS)
- Valgamaa veebileht (www.valgamaa.ee) (Valgamaa teemaplaneeringud)