

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.....	4
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	6
11. Servituudid.....	6
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.....	7
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. Olemasolev olukord M 1:500.....	DP-2
3. Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	DP-3

C. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

1. Valgamaa Keskkonnateenistuse seisukohad Tõrva linnas Mäe tn 1 detailplaneeringu kohta (03.05.2007 nr 42-12-3/24732-2)
2. Kooskõlastuste lehed
3. OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 112535 (väljastatud 19.03.2007)
4. Tõrva Linnavalitsuse korraldus 11. aprill 2007 nr 59 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta
5. Tõrva Linnavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise kohta (lisatakse peale kehtestamist)
6. Fotod planeeringualast 1-l lehel

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise eesmärk

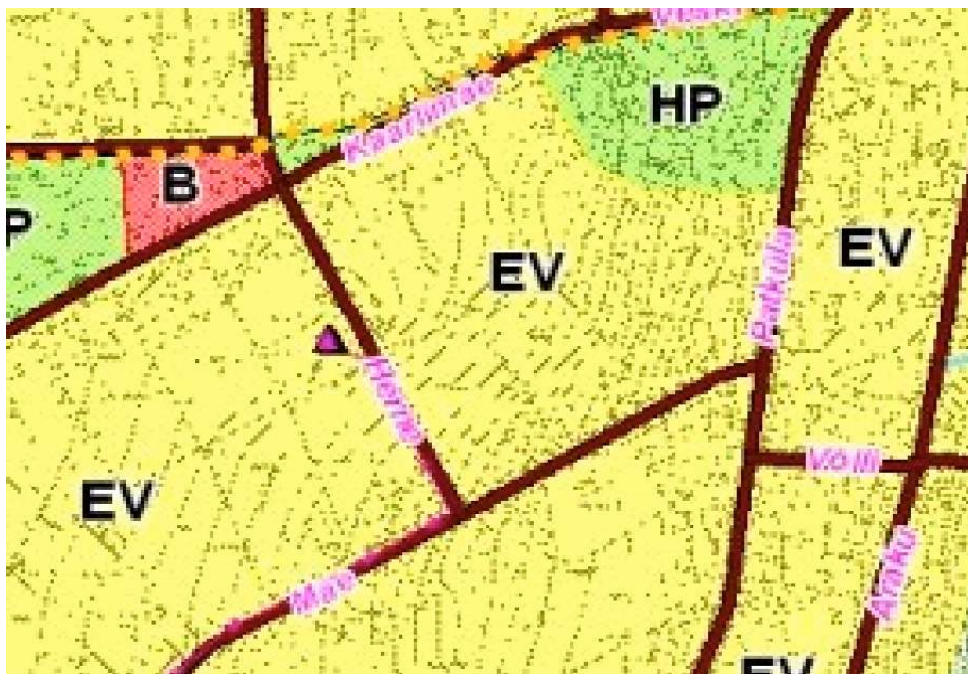
Käesolev detailplaneering on algatatud Valga maakonnas Tõrva linnas Mäe 1 katastriüksuse (katastritunnus 82301:006:0020) ja selle lähiümbruse kohta.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, kruntide ehitusõiguse määramine ja ehitustele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, teede ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha ja kujade määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, servituutide vajaduse ja seadustest tulenevate kinnisomandi kitsenduste määramine.

2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tõrva Linnavalitsuse korraldus nr 59 11. aprill 2007 (lisatud projektile). Planeeringu ala on ca 0,4 ha. Planeeringu algatajaks on Laine Nurmsi, tellijaks Jaan Tõnisson, korraldajaks Tõrva Linnavalitsus ja koostajaks OÜ K&M Projektbüroo.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud 2003-2005. aastal koostatud Tõrva linna üldplaneeringuga. Üldplaneeringus on on käesoleva detailplaneeringu ala määratud pere- ja ridaelamu maaks (EV) (vt. allolev joonis 1 ning planeeringuala asukohta joonisel DP-1). Planeeringualale ei ulatu varem kehtestatud detailplaneeringute nõuded.



Joonis 1. Väljavõte Tõrva linna üldplaneeringust

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend

Planeeritav ala asub Valga maakonnas Tõrva linnas aadressil Mäe tänav 1. Planeeritava katastriüksuse pindala on 3547 m². Ala külgneb kirdest Patküla 1, 1a ja 3 katastriüksustega, kagust Mäe tänavaga, edelast Mäe 3 ja loodest Kaarlimäe 2, 4 ja 6 katastriüksustega.

Planeeritava maa-ala näol on tegemist linnalise 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 5,5 m. Maa-ala kõrgused geodeetilisel alusplaani (DP-2) on Balti süsteemis ja need jäävad vahemikku 63.25...68.91 m.

Kinnistu maa kasutamise sihtotstarve on 100% elumumaa (E). Ehitisregistri kohaselt asub seal kokku üheksa hoonet/rajatist – elumaja (ehitisregistri kood 111011249), saun-pesuköök, laut, kelder, garaaž ja neli kuuri. Olemasolevad hooned on ehitatud kõik kinnistu Patküla tänava poolse külje äärde.

5. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse jagada Mäe 1 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	Mäe 1	Mäe 1	Mäe 1a
Sihtotstarve	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)
Pindala*	3588 m ²	2541 m ²	1047 m ²

*pindalad geodeetilise alusplaani järgi

Uus elamumaa krunt on planeeritud olemasoleva krundi lõuna-edela ossa. Uue krundi laius on ca 20...22 m ja pikkus 49...50 m. Uuele elamukrundile on juurdepääs otse Mäe tänavalt. Maa-ala sihtotstarvet ei ole vajalik muuta, kuna mõlema sihtotstarbeks jääb elumumaa (E) alaliigiga väikeelamumaa (EE).

Krundi kinnistusraamatusse kandmiseks on vajalik anda uuele krundile ka nimetus. Arvestades üldist tänava olukorda võiks see olla Mäe 1a. Olemasoleva hoonestusega krundi nimetuseks jääb Mäe 1.

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

6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele

Planeeringualale ei ulatu olulisi kitsendusi. Ehituskeelualana tuleb arvestada planeeringuga määratavat 7 m laiust Mäe tänava kaitsevööndit, mis ulatub ca 2 m ulatuses planeeringualale. Ehitatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud ka kõrgem). Ehitiste rajamisel tuleb arvestada tuleohutusest tulenevaid kujasid, 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 hooned võimalik määratleda ühte hoonete gruppi).

Ehitatav elamu võib olla kuni 1,5-korruseline. Hoonete suurim lubatud kõrgus soklipiirist on 9 m. Lubatud on ka keldri või soklikorrus, kui seda on võimalik ehitada. Eraldi on määratletud elamu ja kõrvalhoonete ehitusala. Kohustuslik ehitusjoon on määratud elamule, mis peab asuma 2 m kaugusel Mäe tänava poolsest krundi piirist. Elamu põhimaht ja harjajoon peab olema paralleelne Mäe tänavaga. Katusekalle peab jääma vahemikku 20...35°. Välisviimistluses on lubatud kasutada nii puitu (laudis), kivi kui ka tehisplaatmaterjali, vältida naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale. Planeeritavale Mäe 1 krundile (Pos 01) uut ehitusala käesoleva planeeringuga ei ole määratud, kuid seal kehtivad samasugused keelualad nagu Mäe 1a krundi (Pos 02) kohta.

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	Mäe 1	Mäe 1	Mäe 1a
Sihtotstarve	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)	Väikeelamumaa (EE)
Pindala*	3588 m ²	2541 m ²	1047 m ²
Hoonete arv	3	3	3
Max kõrgus		9 m	9 m
Korruselisus	1...1,5	1,5	1,5
Katusekalle		20-35°	20-35°
Max ehitualune pind		400 m ²	300 m ²
Max täisehitus %		16%	29%
Tulepüsivusklass	TP-3	TP-3	TP-3
Välisviimistlus	Kivi, puit	Kivi, puit, tehismaterjal	Kivi, puit, tehismaterjal

*pindalad geodeetilise alusplaani järgi

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala piirneb kaguosas Mäe tänavaga. Mäe tänava laius planeeringuala

piires on 3,5...4,5 m. Tänavakaitsevöönd Mäe tänaval on 7 m.

Olemasoleva hoonestuse juurde on tehtud Mäe tänavalt juurdepääs, uuele planeeritavale elamukrundile on määratud uus juurdepääsu koht nii sõidukitele kui ja jalakäijatele. Parkimine elamukrundidel tuleb lahendada krundisisiselt.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Elamukrundid haljastada oma äranägemise järgi. 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.

Planeeritavate ehitusalade alla jäävad puud/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.

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

9. Vertikaalplaneerimine

Olulist vertikaalplaneerimist maa-alal ette ei nähta. Vihmavesi elamukrundidel immutada krundisisiselt. 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 tehnovõrkude 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

Olemasolevale hoonestusele tagab veevarustuse salvkaev. Planeeritaval krundil tagab veevarustuse selleks paigaldatav mahuti. Joogivesi tuuakse väiksemate kogustena.

Reoveekanalisatsioon planeeritaval uuel elamukrundil (Mäe 1a) on ette nähtud lahendada regulaarselt tühjendatava kogumiskaevuga. Olemasoleva hoonestusega elamukrundil jääb praegu toimiv süsteem, kuid kui seda soovitaks rekonstrueerida, siis tuleb tagada salvkaevu ja kogumiskaevu seadustes ette nähtud vahemaad ja teised tingimused.

Olemasoleva salvkaevu puhul arvestada kaevu kaitsevööndina 10 m laiust ala. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 "Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded" on septiku (kogumiskaevu) kuja on vähemalt 5 m. Kogumiskaevule peab olema tagatud juurdepääs ja teeninduspiirkond kogumiskaevu tühjendavale masinale.

Tõrva linna arengukava kohaselt on eesmärgiks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni loomine. Kui Mäe tänavale need tehnovõrgud rajatakse, siis teha kindlasti ühendused ka planeeritavatele kruntidele.

10.3. Side- ja elektrivarustus

Elioni sidekaabel kulgeb Mäe tänavaga paralleelselt naaberkruntide teepoolel. Käesoleva planeeringuga ei kavandata sideühenduse loomist.

Olemasoleval hoonestusel on oma elektriliitumine olemas, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta. Planeeritava uue elamukrundi liitumiseks elektrivõrguga on andnud tehnilised tingimused Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkond, tingimused on lisatud planeeringule. Elektriühendus on kavandatud kolmefaasilisena (220/380 V) ja mõõtesüsteem kahetariifisena. Arvestatud liitumispunktide kaitsme nimivool 25 A. Mäe 1a krundi elektrivarustus nähakse ette olemasoleva õhuliini mastile paigaldatavast liitumiskilbist. Elektrienergia saadakse Tõrva toitefiidrist, Kaarlimäe jaotusalajaamast.

Vastavalt Elektrihooldusseadusele 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

Mäe 1 katastriüksust ei läbi teadaolevalt olemasolevad tehnovõrgud ja muud servituute vajavaid rajatised, seetõttu ei nähta ette tehnovõrkude 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 Mäe tänaval ei ole veel ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, siis puuduvad ka nõuetekohased tuletõrje veevõtu hüdrandid. Tõrva linna arengukava näeb ette ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitamise ka Mäe tänavale.

Kuni vee- ja kanalisatsioonivõrgu ehitamiseni on võimalik saada tuletõrjevett Kangro ja Oa tänava ristil olevast veehüdrandist (350 m kaugusel linnulennult, 420 m tänavaid mööda), Veski tänava sillalt (610 m kaugusel linnulennult, 680 m tänavaid mööda) või Kooli tänava veehüdrandist (530 m kaugusel linnulennult, 560 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).

13.2. Planeeringualale ulatuvad seadustest tulenevad vööndid ja kaitsealad

Planeeringualale ulatub ca 2 m laiuselt kokku 7 m laiune tänava kaitsevöönd. Kaitsevööndis kehtivad Teeseadusega sätestatud piirangud.

Olemasoleva salvkaevu puhul arvestada kaevu kaitsevööndina 10 m laiust ala. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 "Kanaliseerimisvõrgu ehitiste veekaitsemeetmed" on septiku (kogumiskaevu) kuja on vähemalt 5 m. Nende rekonstrueerimisel tagada seadustega kehtestatud vahemaad ja teised tingimused.

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 170...560 m kaugusel.

Lähim on planeeringualast ida pool asuv Tõrva linna puhkepark, mis asub ca 170 m kaugusel. Puhkepargis ja sellest edasi asub Õhne jõe hoiuala (Natura 2000 ala), mille lähim osa asub planeeringualast 340 m kaugusel. Puhkepargiga omab sama piiri ka Tõrva EAMS-i dendropark, mis asub planeeringualast ca 220 m kaugusel. Planeeringualast lääne pool ca 440 m kaugusel asub Tikste maastikukaitseala (Natura 2000 ala).

Lähim muinsuskaitsealane objekt on Tõrva kesklinna kultuurimälestiste piiranguvöönd, mis asub planeeringualast ca 560 m kaugusel. Piiranguvööndis asuvad mitmed muinsuskaitse alused objektid (peamiselt arhitektuurimälestised). Tantsumäe metsas 780...920 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;
- konkreetsed 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)
- 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 07014, 08.03.07)
- 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)