
MaastikConsult OÜ

registrikood: 12875703

telefon: 58455656



MaastikConsult OÜ, töö nr 12.005

Töö nr: 12.005

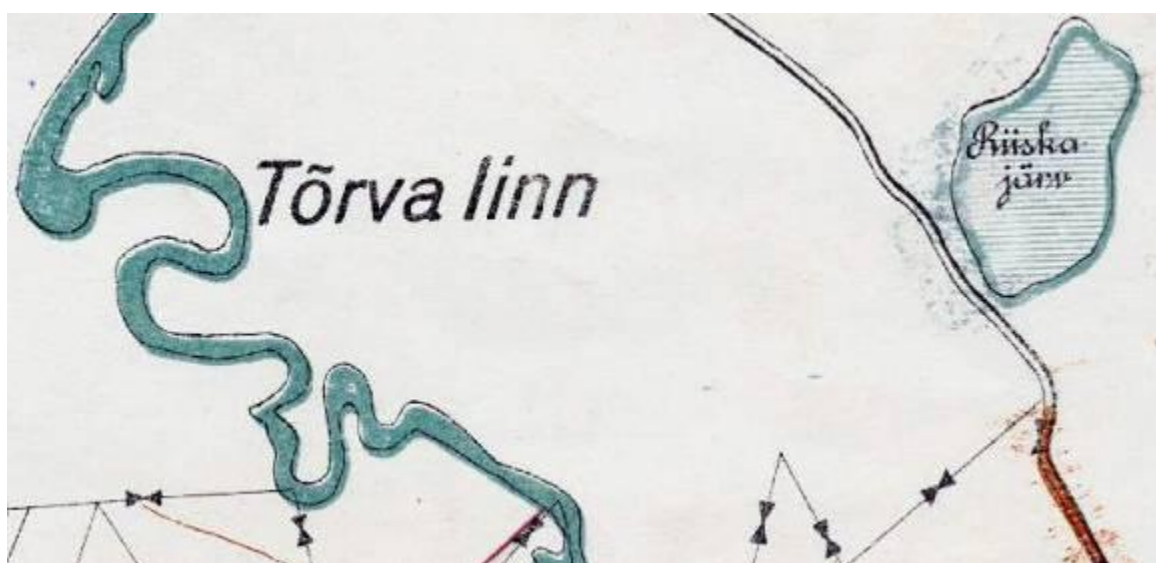
Asukoht: Tõrva linn, Valgamaa

Planeeringu korraldaja: Tõrva Vallavalitsus

Huvitatud isik: Ahti Saar

Maastikuarhitekt: Erge Sonn, Kunnar Kasepuu

Joonestaja: Kunnar Kasepuu



**Tõrva linna Valga tn 51A kinnistu
(katastriüksus 82301:007:0018)
DETAILPLANEERING**

Seletuskiri ja joonised

Tõrva 2018

Sisukord

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.....	3
1.3	ALUSPLAAN	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD	4
4	SEOS ÜLDPLANEERINGUGA JA ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK	4
5	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
5.1	EHITUSÕIGUS	5
5.2	LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID	5
6	KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	5
7	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	6
8	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	7
9	EHITISTEVAHELISED KUJAD	7
10	TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	8
10.1	VEEVARUSTUS.....	8
10.2	KANALISATSIOON JA SADEMEVESI	8
10.3	ELEKTRIVARUSTUS.....	9
10.4	SOOJAVARUSTUS	9
10.5	VÄLISVALGUSTUS	9
10.6	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	9
11	KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	10
12	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	10
13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	10
14	MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	11
15	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	11
16	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	11
17	JOONISED	12

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Tõrva Linnavolikogu 15. juuni 2010. a otsus nr 15 "Valga tn 51A kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kehtestamine".

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tõrva linna üldplaneering,
- Tõrva linna ehitusmäärus,
- EVS 843:2016 "Linnatänavad",
- Planeerimisseadus.

Planeeritava kinnistu suurus on 71 269 m². Planeeringuala suurus on 86 940 m². Maa praegune sihtotstarve on 100%-liselt sihtotstarbeta maa.

1.2 Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on rajada kinnistule individuaalelamud ja rajada tiik. Jagada maa-ala transpordi, veekogu- ja elamukruntideks ning määrata planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbed. Anda ehitusõigus (sh ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine) ning piiritleda hoonestusalad. Määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, määrata kujad ning tehnoõrkude ja -rajatiste asukohad. Määrata servituudid ning lahendada liikluskorraldus ja parkimine.

1.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H poolt mõõdistatud Valga 51A kinnistu geodeetiline alusplaan (töö nr 11G5854). Geodeetiline alusplaan on täpsusastmega M 1:500 ning mõõdistatud 2011. aasta juulikuus. Geodeetiline alusplaan tuleb uuendada ehitiste projekteerimise etapis enne ehitusprojekti koostamisele asumist.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Valgamaal, Tõrva linnas. Planeeritav ala asub Tõrva linna lõunapiiri juures, Riiska järve vastas üle Valga tänava. Maa katastriüksuse sihtotstarve on maa-ameti andmetel 100%-liselt sihtotstarbeta maa (S). Planeeritava Valga tn 51A kinnistu pindala on 71 629 m².

Planeeringualale pääseb Valga tänava kaudu (Valga-Uulu riigitee nr 6). Planeeringuala jääb Tõrva linna keskusest ca 950 m kaugusele ning asub hea infrastruktuuriga piirkonnas. Planeeringuala on visuaalselt sobivaks väikeelamute piirkonna jätkuks, mis asub Kevade-Männiku-Vahtra-Valga tänavate vahel.

Planeeringualal asub mõõdukalt kõrghaljastust. Enamasti liigniisketes kinnistu osades, kus puud on vanad, enamasti vähe väärtuslikud ning langemisohhtlikud. Kinnistu reljeef langeb põhjaosas asuva kinnistut poolitava hooajati liigniiske metsatuka suunas mõlemalt poolt.

Kõrguste vahe on kuni 9 meetrit ning esineb reljeefilt järsemaid kohti.

Valga tn 51A kinnistu Valga tänava poolses osas asuvad erinevad tehnovõrgud ja -rajatised: sidetrass, kanalisatsiooni- ja veetorustik, elektri KP-kaabel, elektri madalpingekaabel.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tõrva linnas linna piiri ääres. Planeeritav kinnistu piirneb suures osas metsaga.

Planeeringuala naaberkinnistute struktuur on pigem ebakorrapärane. Naabruskonna katastriüksused on erineva suuruse ja kujuga ning väga erinevate sihtotstarvetega: elamumaa, üldkasutatav maa, ärimaa, tootmismaa, sihtotstarbeta maa.

Ümbruskonna hoonete välisviimistlusmaterjalide kasutus on mitmekesine, kasutatud on näiteks tellist, krohvi, betooni, laudist, plekki ning moodsamaid materjale. Ümbruskonnas pole hoonetel ühtset ehitusjoont. Hooned ei asetse üksteise, tänavate ega ilmakaarte suhtes korrapäraselt.

4 Seos üldplaneeringuga ja üldplaneeringu muudatusettepanek

Planeeritav kinnistu on Tõrva linna üldplaneeringus määratud suures osas puhkerajatisega puhkemaaks. Üldplaneeringu seletuskirja järgi käsitletakse puhkemaana avalikult kasutatavaid metsi, parkmetsi ja metsparke, mis on ette nähtud säilitada loodusilmelistena ja kus hooldustöid tuleks teostada minimaalselt (hooldusklass IV), kuid kuhu võib ehitada teenindavaid rajatisi, et võimaldada vabas õhus puhketegevusi. Ohne jõe ja Riiska järve vahelisele alale on üldplaneeringu järgi planeeritud telkimisalad või kämpingukohad.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus:

Planeeritav ala asub väljaarendatud äri- elamupiirkonnas, on linna läbiva riigimaantee äärne ala, millel puudub mets. Tõrva linna munitsipaalomandis on olemas juba väljakujundatud ning avalikus kasutuses olevad rohealad (pargid, parkmets), mistõttu on linna ettevõtluse ja elamuarenduse seisukohalt oluline muuta planeeringuala juhtfunktsioon elamumaaks ning lubada Valga tn äärsetele kruntidele ärimaa kõrvalfunktsiooni, kuhu on võimalik välja arendada kaasegne elamutest ja väikeäridest (iluteenused, kauplused jms) koosnev piirkond. Muudatuse tõttu ei vähene olulisel määral üldplaneeringujärgse haljasalade pindala, kuna antud ala ei ole avalikus kasutuses haljasalana.

5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Olemasoleva Valga tn 51A katastriüksuse (82301:007:0018) suuruseks on 71 629 m². Detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu jagamiseks 30 krundiks. Detailplaneeringuga võimaldatakse planeeritud kruntide liitmist, säilitades liidetavate kruntide ehitusõiguse ning liidetakse hoonestusalad. Valga tn äärsetel kruntidel on võimalik pereelamumaa ja ärimaa maakasutuse segafunktsioon.

Valga tn 51A kinnistu jagamisel tekib terviklik elamupiirkond. Ka Tõrva linna üldplaneeringus on kirjas, et soovituslik on koostada detailplaneeringud suuremate kvartalite kaupa ning nimetatud kinnistu jagamisel luuakse omanäoline terviklahendus. Maakasutus on esitatud põhijoonisel (põhijoonis ja tehnoõrgud) asuvas tabelis.

5.1 Ehitusõigus

Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi hoonestusalad, see tähendab krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusalad on näidatud suurematena, et võimaldada alade piires hoonete asukohti vabamalt valida. Ehitusõigus on antud põhijoonisel asuvas tabelis.

Käesoleva planeeringuga antud maksimaalset hoonete ehitusalust pinda ei tohi ületada ning projekteeritavad hooned peavad asuma hoonestusalaga määratud piirides. Kruntiläbivate maakaablite teisaldamisel suureneb hoonestusala teisaldatava kaablikaitsevööndi ulatuses. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi, rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse hoonestusõigus moodustatavatele kruntidele elamute ja abihoonete ehitamiseks. Segafunktsiooniga alal võimalik lisaks elamule ka äriruumide projekteerimine.

Kruntidele on planeeritud maksimaalselt kuni 3 hoonet. Majapidamisabihooneid võib ühele krundile ehitada maksimaalselt kaks, üldpindalaga kuni 150 m² (st kahe abihoone peale kokku 150 m² või üks abihoone kuni 150 m²). Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamuga.

Hoonete projekteerimisel on tähtsaimaks teguriks tänava ehitiste mastaabist kinni pidamine. Uued hooned peaksid olema põhiplaanilt ja mahult lähedalasuvatega samade gabariitide ja katuse kujuga. Ajalooliste hoonete imiteerimisele võiks eelistada uute ja modernsete hoonete rajamist. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sellest, et lahendused peavad olema soovituslikult kulutõhusad. Järgida nii traditsioonilise kui ka kaasaegse arhitektuuri häid näiteid. Modernsete detailide kasutamisel on soovitav, et need alluksid traditsioonilisele põhilahendusele.

Tõrva Vallavalitsusel on õigus väljastada lisatingimusi, mis täpsustavad arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, mida detailplaneering ei sisalda. Hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitamise algust kooskõlastada Tõrva Vallavalitsusega.

5.2 Likvideeritavad objektid

Planeeringualal likvideeritakse puud ja põõsad, mis jäävad ette juurdepääsuteede, hoonete, tehnoõrkude ja –rajatiste ehitamisele.

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Uued hoonestusalad on põhijoonisel näidatud suurematena, kui on hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pindala, et võimaldada hoonestusala piires hoonete asukohti vabamalt valida. Hoonete projekteerimisel ja hoonestusalale paigutamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuete ja -kujadega.

Hoonestusalad on antud arvestades olemasolevaid tehnovõrke, planeeritavaid tehnovõrke ja – rajatise, planeeritavaid juurdepääsuteid, tuleohutuskujasid, krundipiire.

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringula piirneb Valga-Uulu riigiteega nr 6. Planeeringualaga külgnevas riigitee lõigus on riigitee kaitsevööndi ulatuseks 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (EhS § 71 lg 3). Tee kaitsevööndis on keelatud vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg-s 2 ja §72 lg-s 1 sätestatud tegevused sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §-s 70 lg-s 3 sätestatule.

Planeeringuala asub Tõrva linnas riigitee nr 6 Valga-Uulu (edaspidi riigitee) km 26,75-26,86. Maanteeamet on 14.01.16 kirjaga nr 15-2/15-00028/830 nõustunud täiendava ristumiskoha rajamisega riigitee nr 6 km 26,83. Muule planeeringualale on tagatud riigitee km 26,63 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Juurdepääs planeeringualale on kantud joonisele. Tõrva Tarbijate Ühistu on andnud nõusoleku ristumiskoha kasutamiseks ja on nõus juurdepääsu servituudi seadmiseks.

Riigimaantee viimase viie aasta aastakeskmised ööpäevased liiklussagedused on järgmised:

2016 AKÖL 2641 (93/2/5) - sulgudes osakaalud % SAPA/VAAB/AR

2015 AKÖL 2496 (92/2/6)

2014 AKÖL 2471 (92/3/5)

2013 AKÖL 2409 (91/3/6)

2012 AKÖL 2113 (93/2/5)

Planeeringuala on jagatud kolmeks alaks:

Esimesel alal asuvad krundid POS 1 – 2 nendele kruntidele juurdepääs toimub otse riigiteelt nr 6. Teisel ala moodutavad ülejäänud krundid, millele ligipääs lahendatakse riigiteelt nr 6 läbi Valga tn 61 ärimaa sihtotstarbega kinnistu. POS 3 krundile on lahendatud juurdepääs läbi POS 27. POS 4 juurdepääs lahendatakse POS 29 ja POS 14 teemaa kaudu. Kolmandal alal asub üks elamu, krunt POS 26, millele juurdepääs on planeeritud Vahtra tänavalt.

Alal nr 2 asuvate kruntide teenindamiseks moodustatakse eraldi teemaa krunt POS 29. Teemaa laius on 13 meetrit ning sinna on planeeritud 6 m laiune sõidutee ja 1,7 m laiused kõnniteed. Kvartalisisene tee on lahendatud ringteena, et vältida võimalikult palju tupikteelisi lahendusi ning tagada operatiivsõidukite mugavam ligipääs. Soovitav kvartalisisese sõidutee kiirusepiirang on 30 km/h. Planeeringuala jalakäiate ala on seotud Valga tn tänava jalgteega eraldi krundiga, millele rajatakse jalgtee (POS 14). POS 14 planeeritud jalgtee sidumine Valga tn jalgteega lahendatakse projekteerimise käigus ehitusprojektiga. Enne ehitusprojekti koostamisele asumist koostada maa ala uus geodeetiline mõõdistamine.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet, kes väljastab ka ehitusloa. Valga- Uulu riigiteelt mahasõidu rajamise kulud kannab arendaja.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust hinnatakse ja leevendusmeetmed esitatakse vajadusel ehitusprojekti.

Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb paigaldada kinnisel meetodil.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Parkimine peab jääma väljapoole riigitee külgnähtavusala.

8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval krundidel on võimaluse korral soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Eemaldatakse puud ja põõsad, mis jäävad ette hoonete, teede ja platside rajamisele, samuti need, mis takistavad tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamist ja paigaldamist.

Kõrghaljastust ei planeerita riigitee külgnähtavusala ulatuses ja ristumiskohtade nähtavuskolmnurkadesse.

Uushaljastuse rajamine on lubatud kõikidel krundidel. Uushaljastust ei tohi rajada tehnovõrkudele lähemale kui 2 m.

Planeeringualale on kavandatud tiigi pindala jääb ca 8000 m², mistõttu tiiki ei kanta keskkonnaregistrisse järvena või veehoidlana ning sellisel juhul üldreegilina ei rakendu tiigi kaldal ka ehituskeeluvööndi kitsendused. Tiigi rajamisel koostada ehitusprojekt. Väljakaevatav pinnas planeerida tiigi kallastele või planeeringualale.

Planeeringuala lohkude täitmiseks võib alale vedada täiendavat pinnast ja kaevist.

9 Ehitistevahelised kujud

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ sätestatud nõuetest ning ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonetevaheline kuja on minimaalselt 8 m.

Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendaksid tule levimise ohtu. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonestusalade tuletõrjeevarustus lahendatakse kahe olemasoleva ja kolme planeeritava

tuletõrjehüdrandi baasil. Tuletõrje hüdrant peab olema kasutatav aastaringselt ning vastama tuleohutuse üldnõuetele ning standardile EVS 812-6:2012/A1:2013.

Planeeritud elamute puhul tuleb ühe elamu tulekahju kustutamise normvooluhulgaks tagada veehulk 10 l/s. Kuni kahekorruselise hoonestusega elamupiirkondades tuleb tulekahju normatiivseks kestuseks arvestada 2 tundi. Tuletõrje veevõtukoht peab olema aastaringselt kasutatav.

10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Maakasutuse ja tehnovõrkude joonisel on näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel, arvestades seadustest tulenevaid nõudeid. Tehnovõrke mitte kavandada sh kaitsevööndeid riigitee kinnistule.

10.1 Veevarustus

Planeeringualale rajatakse ühendus ühisveetrassiga. Veevarustuse planeerimise aluseks on OÜ Tõrva Veejõud poolt väljastatud ühendamistingimused.

Tingimused veevärgi projekteerimiseks tuleb taotleda OÜ-lt Tõrva Veejõud ning veevarustusprojekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Tõrva Veejõud. Tehnovõrkude joonisel antud lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringualal kinnistut teenindavate veetrasside rajamise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud kuni liitumispunktini tasutakse kinnistu omanike poolt. Vee-ettevõtja omandisse jääva veetrassi rajamise kulud kantakse vee-ettevõtja poolt. Veetrasside asukohad täpsustuvad projekteerimise käigus.

Vastavalt *Eesti standard EVS 843:2016* on tehnovõrkude paigutamise vähimaks sügavuseks kuni 300 mm läbimõõduga veetorude puhul 0,2 meetrit külmumispääst madalamale, kuni 500 mm läbimõõduga kanalisatsioonitorude puhul 0,3 meetri võrra külmumispääst kõrgemale, sõiduteeväliste sidekaablite puhul 0,4 meetrit ning kuni 20 kV pingega pikisuunalise elektri kaabli puhul 0,7 meetri sügavusele maapinnast. Soojustamise kasutamisel võib kokkuleppel tehnovõrgu valdajaga kanalisatsiooni ja veetoru paigutamissügavust vähendada kuni 1 meetrini

10.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringualale rajatakse ühendus ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonilahenduse projekteerimise aluseks on OÜ Tõrva Veejõud poolt väljastatud ühendamistingimused. Sademevee ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojektis.

Tingimused kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb taotleda OÜ-lt Tõrva Veejõud ning projekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Tõrva Veejõud. Tehnovõrkude joonisel antud lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Sademeveed on soovitatav koguda krundi piires ning ärajuhtimine lahendada krundisisiselt

hoone projekteerimise. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse

10.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse planeerimise aluseks on AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 199027.

Toitealajaam: Tõrva, Toitefiider: KEK, Jaotusalajaam: Riiska 15/0,4 kV. Riiska alajaamast võetakse toide POS 1 - 3 elamukruntide elektri liitumiskilpidele ning POS 4 - 23 elamukruntide toitevatele uuele planeeritavale alajaamale, mis asub POS 25 - planeeringuala koormuskeskmes. POS 25 asuvast alajaamast võetakse ühendused POS 4 - 23 elamukruntide liitumiskilpidele. POS 26 elamukrundi liitumiskilbi ühendus võetakse Valga tn 47a (82301:007:1060) kinnistul asuvast alajaamast.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga planeeritakse 0,4 kV maakaablitega nimetatud alajaamadest. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (viide - Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Täpsed majaühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus. Lisaks on planeeringualale kvartalisisesee tee äärde (POS 4 - 23, POS 25 - 26) planeeritud tänavavalgustus.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Planeeritavatele elektriliinidele seatakse isiklikud kasutusõigused liini valdaja kasuks liini kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualal elamute elektrivarustuse rajamise ning planeeringujärgse madalpinge maakaablite ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt. Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu liinide omanikule hooldus- või remonttööde teostamiseks.

10.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Lisaks puuküttele on lubatud ka elektri, õhksoojuspumpade, päikesekollektorite, maakütte jms alternatiivsete energiatega kasutamine. Kütmiseks ei ole lubatud kasutada kivisütt, kuna see on keskkonnale kahjulik.

10.5 Välisvalgustus

Planeeritava kvartalisisesee tee äärde on planeeritud rajada välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis ehitusprojektiga.

10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt AS Elioni tehnilistele tingimustele.

11 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga kavandatud ehitised ja rajatised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringu koostamisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb järgida kõiki keskkonnakaitselisi nõudeid.

Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Jäätmekäitlus korraldada Tõrva valla jäätmehoolduseeskirja ja Jäätmeseaduse järgi. Jäätmed tuleb koguda ja sorteerida vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmeid ei tohi paigutada väljapoole krundi piire. Kogumismahuti tuleb paigaldada tasasele kõvale pinnale. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud viisil.

12 Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal erakrunte läbivatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks. Tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu või -rajatise valdaja kasuks tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndi ulatuses. Riigitee km 26,63 olemasoleva ristumiskohale määratakse juurdepääsu servituut läbi Valga tn 61 kinnistu. Juurdepääsu servituut seatakse poolte kokkuleppel Valga tn 61 kinnistu omanikuga planeeringu rakendamisel.

13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- vajadustele vastava tänavavalgustuse paigutamine vähevalgustatud kohtadesse, et tagada nähtavus;
- planeeritavas elamukvartalis hea loomuliku jälgitavuse tagamine (nt elumajade fassaadid vastakuti). Majadevaheline liiklus on sel juhul tõkestatud ja kujuneb tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad kohe tähelepanu (naabrivalve);
- Kvartalisisesele teele on planeeritud liiklust rahustavad meetmed (ülekäiguteed, kiirusepiirang). Vajadusel kasutada ka teisi liiklust rahustavaid meetmeid nagu nn lamavad politseinikud, sõidutee kitsendamine füüsiliselt või visuaalselt nt kõrghaljastuse abil.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve)
- Eraalade piiratud juurdepääs võõrastele
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede

selge eristamine

- Atraktiivsed materjalid, värvid
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad
- Üldkasutatavate alade korrashoid

14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeritavale kinnistule kehtivad kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 10 m (Tõrva linna üldplaneering);
- Planeeritava alajaama kaitsevöönd 2 m ümber alajaama (Ehitusseadustik);
- Planeeritava liitumiskilbi kaitsevöönd 2 m (Ehitusseadustik);
- Olemasoleva ja planeeritava elektri maakaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Ehitusseadustik)
- Olemasoleva ja planeeritava veetorustiku kaitsevöönd 2 (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus);
- olemasoleva ja planeeritava kanalisatsiooni- ja sadeveekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus);
- Planeeritava sidekaabli kaitsevöönd 2 m trassist (Elektroonilise side seadus).

15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Arendusega seotud mahasõit riigiteelt tuleb rajada enne POS 1 ja 2 krundile mistahes hoone ehitusloa väljastamist

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistute heakorraga. Haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastriüksuse kruntideks jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Riigiteelt nr 6 ristumiskohtadelt nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneering viiakse ellu etapi viisiliselt: I etapis moodustatakse POS 26 ja POS 30 krundid, II etapis moodustatakse POS 1, 2, 3, 4, 14 ja 27 ja 29 krundid ning viimases etapis viiakse ellu ja krunditakse ülejäänud planeeringuala. Kuni vastava etapi eluviimiseni kehtib allesjäänud planeeringualal planeeringueelne maa sihtotstarvet.

17 Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1: 500 |
| 3. Põhijoonis ja tehnoõrgud | M 1: 500 |
| 4. Illustreeriv vaade | |

