



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-018
Juuli 2022

Tellijä: Tõrva Vallavalitsus

TÕRVA VANAMÕISA ELAMUPIIRKONNA
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuht:	Teele Nigola
Maastikuarhitekt-planeerija:	Silvia Türkson
Kontrollija:	Priit Paalo

Objekti asukoht: Valga maakond, Tõrva vald, Tõrva linn
X= 6431614, Y= 614256

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Tõrva Vanamõisa elamupiirkonna detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Valga maakond, Tõrva linn, Vanamõisa elamupiirkond
TÖÖ EESMÄRK:	Olemasolevate maaüksuste elamumaa sihtotstarbega kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Liikluskorralduse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeritava ala pindala on ca 12,3 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
KOHALIK OMAVALITSUS/TELLIJA	Tõrva Vallavalitsus Kevade 1, 68605 Tõrva
Kontaktisik:	Terje Tomson - keskkonnaspetsialist Tel 766 5318 terje.tomson@torva.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 silvia@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Kreete Lääne - maastikuarhitekt-planeerija Noela Kulm - keskkonnaekspert Maris Palo - keskkonnaekspert Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	10
3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	10
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	11
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	12
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	12
3.6. JUURDEPÄÄS KRUNDILE, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	15
3.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	15
3.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	15
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	16
3.8.4. SOOJAVARUSTUS.....	16
3.8.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK	17
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	17
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	18
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
3.12. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS.....	18
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	18
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20
5. JOONISED - DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
5.1. ASENDISKEEM	
5.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	
5.2. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.3. PÕHIJONIS	
5.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Tõrva Vallavolikogu tegi 26.04.2022 uue koostatava üldplaneeringu vastuvõtmise otsuse nr 1-3/2022/13. Vallavolikogu pidas oluliseks rakendada vastu võetud üldplaneeringu suuniseid, mis juhivad tähelepanu vajadusele arvestada kliimamuutustega kohanemist, juba koostatavatele ning ühel juhul ka juba äsja kehtestatud detailplaneeringule. Koostatav üldplaneering suunab uute piirkondade arendamisel otsima lahendusi, mis looduskeskkonda võimalikult ulatuslikult säilitaks ja sellele avalduvat mõju minimeeriks (kõvakattega alade osakaal jms). Selle tõttu on Tõrva Vallavolikogu 26.04.2022 otsusega nr 1-3/2022/14 otsustanud kehtestatud Vanamõisa elumupiirkonna detailplaneeringu (Tõrva Vallavolikogu 18.01.2022 otsus nr 1-3/2022/6) planeeringu lahendust osaliselt muuta. Detailplaneeringu põhieesmärk ja kontseptsioon ei muutu, vajadus on kujundada tehnovõrkude ja rajatiste lahendus, mis võimaldab väiksema kõvakattega pinna rajamist, optimaalsemat taristu lahendust, privaatsama krundistruktuuriga elukeskkonda ning seega jätkusuutlikumat lahendust planeeringu ellu viimiseks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tõrva Vallavolikogu 20.10.2020 otsus nr 1-3/2020/19 "Vanamõisa elumupiirkonna detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" ning selle lisa 1, Tõrva Vallavolikogu 20.04.2021 otsus nr 1-3/2021/7 "Vanamõisa elumupiirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise, planeeringuala piiride muutmine ning lähteseisukohtade täiendamine" ja selle lisa 1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanamõisa puhkeala 1 ja Vanamõisa biotiikide maaüksuste ning lähiala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka kruntidele juurdepääsud, teealad, hoonete tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning heakorra küsimused.

Lisaks määratakse kitsendustega alad ja maa avalikku kasutusse võtmise ja/või servituutide seadmise vajadus.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tõrva Linnavolikogu 01.02.2005 otsus nr 4 „Tõrva linna üldplaneering“;
- Helme Vallavolikogu 31.08.2009 määrus nr 12 „Helme valla üldplaneering“;
- Tõrva Vallavolikogu 26.04.2022 otsus nr 1-3/2022/13 „Tõrva valla üldplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“
- Valga maavanema 15.12.2017 korraldus nr 1-1/17-417 „Valga maakonnaplaneering 2030+.“;
- Tõrva terviserajad (<https://torva.kovtp.ee/torva-terviserajad>).

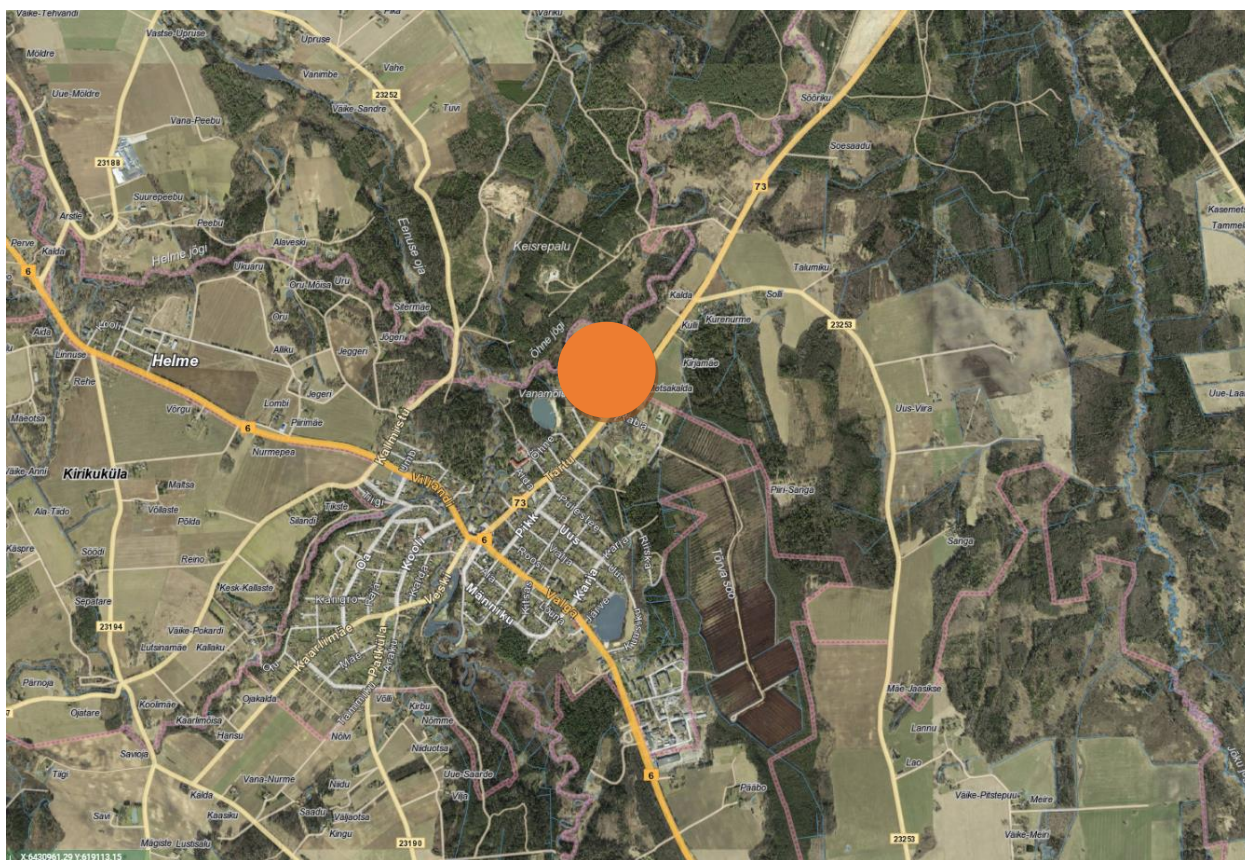
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2021-012, mõõdistatud jaanuar 2021. Koordinaadid L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele ja tehnilistele tingimustele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Tõrva vallas. Ala hõlmab Tõrva linnas katastriüksust Vanamõisa puhkeala 1 (kü tunnus 82301:002:1871, 100% üldkasutatav maa) ning osaliselt 73 Tõrva-Pikasilla teed L2 (82301:001:0035, 100% transpordimaa), Vanamõisa tänavat (kü tunnus 82301:002:0830, 100% transpordimaa) ja Aasa tänavat (kü tunnus 82301:002:0810, 100% transpordimaa) ning Jõgeveste külas Vanamõisa biotiikide (kü tunnus 20302:003:0003, 100% jäätmeoidla maa) katastriüksust ning osaliselt 73 Tõrva-Pikasilla teed (20302:003:1583, 100% transpordimaa). Planeeringuala pindala on ligikaudu 12,3 ha. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ning joonisel 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht. Asukoht on tähistatud oranži ringiga. Aluskaart: Maa-amet.

Planeeringuala ümbruses on põhiliselt hoonestatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Lähimad elamud asuvad Ringi tänaval (tee nr 8230072), Aasa tänaval (tee 8230070) ja Tartu tänaval (Tõrva-Pikasilla tugimaantee, tee nr 73), kus asub neliteist majapidamist (sh kuue majapidamisega ridaelamu). Planeeringualast idas Kalda (kü tunnus 20302:003:0080, 100%, maatulundusmaa) ja Vanamõisa (kü tunnus 20302:003:0300, 100% elamumaa) katastriüksusel asub PRIA registrisse kantud põllumassiiv. Planeeringualast põhjas ja loodes, teisel pool Õhne jõge, asub RMK maatulundusmaa sihtotstarbega Aakre metskond 2 katastriüksus (kü tunnus 20301:004:0004).

Kõlvikuliselt on planeeringuala põhiliselt looduslik lage, millest suurem osa on looduslik rohumaad.

Ala lääne-loodeservas ja põhjaosas on ka väikeses ulatuses metsamaa kõlvikuna märgitud alasid. Planeeringuala põhjaosas asusid varasemalt biotiigid, mis on praeguseks täidetud. Biotiikide täitmisest tingitud

ebatasasused on nähtavad ka reljeefi kaardil. Planeeringuala lääneosa on varasemalt kasutatud põllumaana, sellele on viidatud 1988. aastal tehtud ehitusgeoloogilises uuringus ja ka reljeefi kaardil on näha põllumajanduslikule kasutusele viitavad struktuurid. Praeguseks on alale kujunenud looduslik rohumaa, mis on osaliselt kaetud puude ja põõsastikuga. Planeeringuala idaservas on endiste biotiikide asukohta viiv pinnaste, mida osaliselt ääristab puude rida. Planeeringuala lääneosas on jalgrajad. Planeeringualast põhjas ja loodes kulgeb Õhne jõgi.

Vanamõisa järve ümbritsevas looduskaunis parkmetsas kulgevad mööda põlispargi teeradu ja järve ümbruse metsaradu aktiivselt kasutatavad Tõrva terviserajad.

Planeeringuala asub Sakala kõrgustikul. Sakala kõrgustikule on iseloomulikud suurepindalised lainjad moreentasandikud. Kõrgustiku pinnamoe olulisemateks liigestajateks on ürgsed jõeorud, mis jäid jääaegadel vooluvete tegevuse tõttu täitumata. Kõrgustiku lõunaosa läbib kaarjalt Õhne ürgorg.

Planeeringuala maapind on kõrgeim (ca 65 m) ala idaosas ja madalaim ala põhja- ja lääneosas Õhne jõe ja Vanamõisa järve ääres (ca 47 m). Planeeringuala idaosa on tasase reljeefiga, maapinna kõrgus väheneb laugelt Õhne jõe suunas. Põhja suunas jõele lähemale liikudes ja lääne suunas Vanamõisa järve poole liikudes langeb maapinna kõrgus järsult ca 10 m võrra, nõlvakalded on kohati üle 10%.

Planeeringualal on maapinnalt esimese aluspõhjalise põhjaveekogumi põhjavesi maapinnalt lähtuva reostuse eest kaitstud või suhteliselt kaitstud

Vastavalt veeseaduse § 118 lg 2 p 2 on Õhne jõe veekaitsevööndi ulatus 10 meetrit. Üle 25 km² suuruse valgalaga jõel on vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi ka LKS) § 38 lg 1 punktile 4 ehituskeeluvööndi ulatus 50 m ja vastavalt § 37 lg 1 punktile 2 piiranguvööndi ulatus 100 m. Lisaks tuleb arvestada LKS § 38 lg 2 sätestatud erisusega, mille kohaselt ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Metsamaa kõlvik on metsaseaduse § 3 lg 2 kohaselt metsamaa.

Detailplaneeringualale jääb osaliselt Õhne jõgi, kus asub Palakmäe loodusala (RAH0000607) ja Õhne jõe hoiuala (KLO2000104) ning ca 100 m kaugusel Vanamõisa järve ääres on Tõrva gümnaasiumi metsapark (KLO1200130).

Keskkonnaministri 15.06.2004 määruse nr 739 kohaselt kuulub Õhne jõgi Käärikmäe-Koorküla maantee Koorküla sillast Põrga-Leebiku-Pikasilla maantee Leebiku sillani ulatuv lõik lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse.

Detailplaneeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte ega pärandkultuuri objekte.

Õhne jõe lähiümbrus on maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik ja seejuures I klassi alaks (maakonna kõige väärtuslikumad maastikud), mille väärtuseks on jõgi, looduslähedus ja kraavituse puudumine ning jõe ürgorg.

Maakonnaplaneeringus on Õhne jõe kallastel nii Tõrva linnast üles- kui ka allavoolu jäävas osas määratud rohevõrgustiku koridor. Tõrva linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala Tõrva linna jääv osa puhkeala funktsiooniga roheline võrgustiku osa. Jõgeveste külla jääval detailplaneeringuala osal on Õhne jõe ääres määratud roheline võrgustiku koridor, mis ulatub jõest kuni ca 200 m kaugusele. Õhne jõgi koos Veski paisjärvega (koos kaldaaladega) on Tõrva linna üldplaneeringus nimetatud miljööväärtusliku alana, mida väärtustatakse puhkealana. Oluline on jätta kallas avalikku kasutusse ning kaldaalade kasutamist elavdada nii, et olemasolevad looduslikud väärtused säiliks ja puhketegevus loodusele liiga ei teeks.

Lähim muinsuskaitsealune objekt on ajaloomälestisena kultuurimälestiste registrisse kantud Vabadussõja mälestussammas (registri nr 27173), mis jääb planeeringualast ca 500 m kaugusele edelasse.

Lähim pärandkultuuri objekt on hävinud mõisaarhitektuuri objekt Vanamõisa karjamõis, mille asukoht on Aasa tänava ääres detailplaneeringu alast ca 130 m kaugusel.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeringuala asub Tõrva vallas. Pool planeeringuala asub Tõrva linnas ning teine pool Jõgeveste külas. Ala jääb Tõrva linna keskmest (Tõrva linna keskväljakult) linnulennult ca 1,2 km kaugusele kirdesse.

Planeeringualast lääne ja lõuna suunda jääb linnamaastik, ida suunas liikudes toimub üleminek põllumajanduslikule maastikule ja põhja suunas teisel pool Õhne jõge on metsamaad.

Planeeringuala lõunanurk piirneb olemasoleva Vanamõisa tänava (foto 2) ja Ringi tänava (foto 1) elamurajooniga. Piirkonnas on enamjaolt kahekordsed viilkatusega ühepereelamud, kus enamasti teine korrus on katusealune. Elamute ehitusalused pindalad jäävad vahemikku 158-260 m². Fassaadikatte materjalina on põhiliselt kasutatud puitu, telliskivi ja krohvi. Katusekatte materjalidena on kasutatud katusekivi ja plekki. Piirkonnas on väljakujunenud selge ehitusjoon nii Vanamõisa kui ka Ringi tänaval. Tõrva-Pikasilla teest loode suunas asub ka üks viilkatusega kahekordne ridaelamu kompleks.



Foto 1. Tüüpiline Ringi tn hoone arhitektuur. (Allikas: autori erakogu)



Foto 2. Tüüpiline Vanamõisa tn hoone arhitektuur. (Allikas: *Google Maps*)

Planeeringualast ca 150 m kaugusel lääne suunas asub aktiivselt kasutatav Vanamõisa järv ja selle äärne puhkeala. Järve äärde on ehitatud ujula ujumissildade, puitpurrete ja 10 m kõrguse hüppetorniga ning rajatud plaaž. Kogu suve ja eriti suurürituste ajal on Vanamõisa rand ja Tõrva gümnaasiumi park koormatud intensiivse tegevusega. Supelranna koormus on ca 500–800 inimest päevas. Tavaline keskmine koormus on ligi 30–100 inimest päevas. Alale jäävad ka mitmed terviserajad, mis kulgevad mööda Õhne jõe kaldaid ning Vanamõisa järve ümber.

Lähim bussipeatus Nõude, asub Tõrva-Pikasilla tee 1,18 kilomeetril ridaelamute juures.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

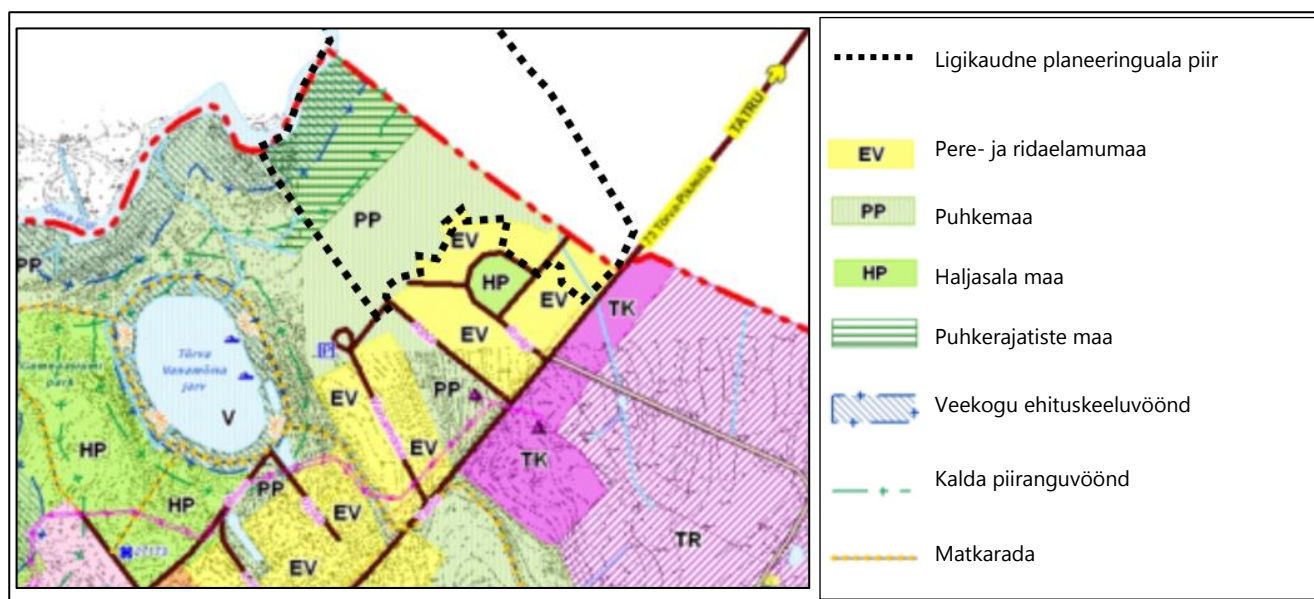
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Detailplaneeringuga soovitakse luua Tõrva linna äärde looduskaunis asukohas eeldused atraktiivse elumupiirkonna kujunemiseks. Elumupiirkonna rajamisega soovitakse meelitada piirkonda uusi elanikke, pakkuda kvaliteetset elukohta ennekõike just noortele peredele ning seeläbi elavdada kogukonna arengut. Lisaks soovib Tõrva vald tunnustada valla jaoks olulisi isikuid, pakkudes neile võimalust rajada oma elukoht kavandatava elumupiirkonna eksklusiivsemas piirkonnas, kus avaneb vaade Õhne jõe orule. Parema elukeskkonna loomiseks on kruntide teenindamiseks kavandatud rohealad, millest ühele on planeeritud mänguväljak. Lisaks on planeeritud põhjanurgas võimalus külaplatsi rajamiseks, kus kogukond saab ühiseid koosviibimisi korraldada. Jalgsi liiklejate mugava juurdepääsu tagamiseks on kavandatud läbi planeeringuala jalgteede võrgustik.

3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

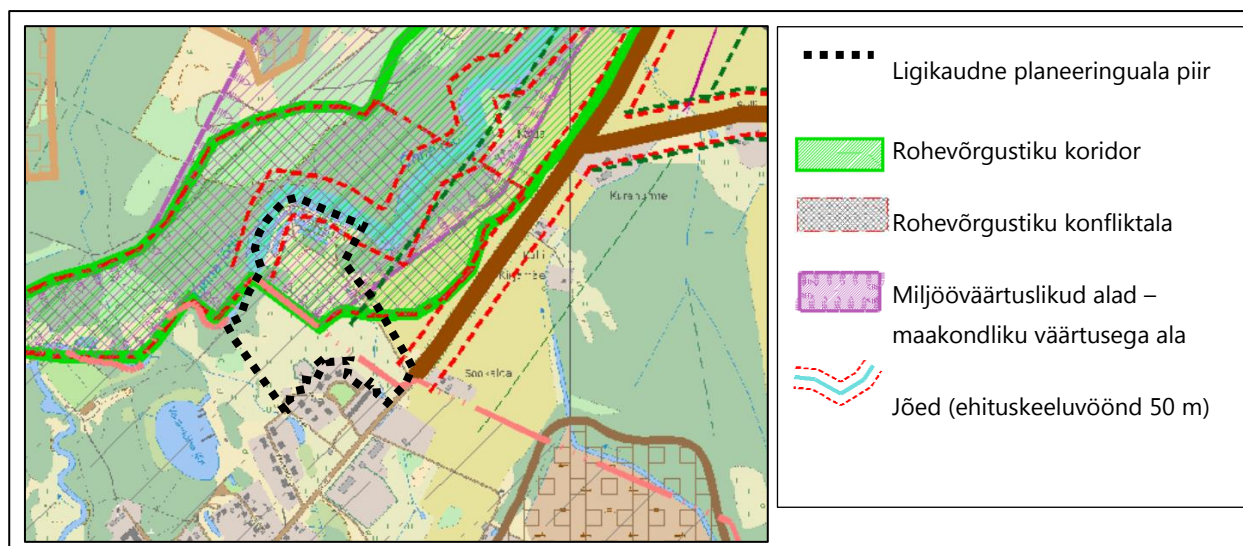
Planeeringuala lääne osas kehtib Tõrva linna üldplaneering (kehtestatud Tõrva Linnavolikogu 01.02.2005 otsusega nr 4) ja idapoolsel osal Helme valla üldplaneering (kehtestatud Helme Vallavolikogu 31.08.2009 määrusega nr 12).

Tõrva linna üldplaneeringu (2005) kohaselt on kavandatava elumupiirkonna alal maakasutuse juhtotstarbeks põhiliselt puhkema ja väikeses ulatuses pere- ja ridaelamumaa (skeem 2). Detailplaneeringualale elumupiirkonna kavandamine ei ole kooskõlas üldplaneeringus määratud maakasutustingimustega.



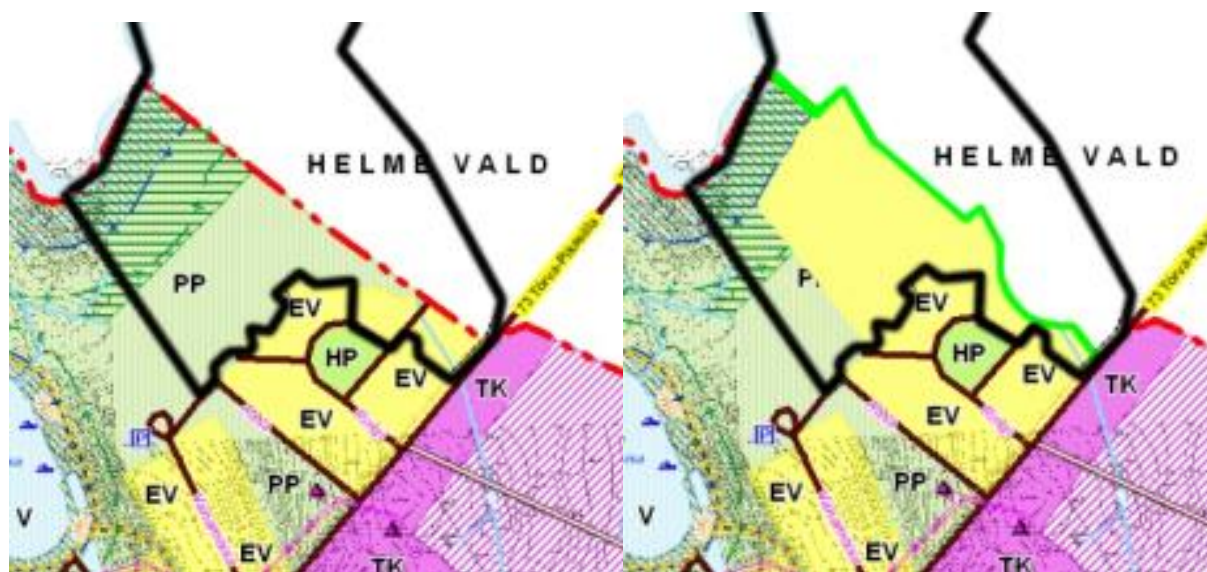
Skeem 2. Väljavõte Tõrva linna üldplaneeringu kaardist

Helme valla üldplaneeringuga (2009) ei ole kavandatava elumupiirkonna alal maakasutuse juhtotstarvet määratud (skeem 3). Üldplaneeringu seletuskirjas on ära toodud, et planeeringuga väljaspool määratud või reserveeritud alasid maakasutuse sihtotstarbeid ei muudeta, nende määramist ei piirata ning sihtotstarvete määramist ja muutmist nendel aladel ei käsitleta üldplaneeringu muutmisenä.



Skeem 3. Väljavõte Helme valla üldplaneeringu kaardist

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tõrva linna üldplaneeringut maakasutuse osas. Planeeringuga kavandatakse senine puhkema muuta elumumaaks. Lisaks muudetakse osaliselt Tõrva linna asustusüksuse piiri. Muudatus on näidatud skeemil 4.



Skeem 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek. Vasakul väljavõte planeeringualast Tõrva linna üldplaneeringu joonisel (planeeringuala on tähistatud musta joonega), paremal muudatusettepanekutega täiendatud väljavõte. Kollane ala on elumumaa ning roheline joon on asustusüksuse piiri muudatusettepanek.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringualale on ette nähtud 35 uue krundi moodustamine. Planeeritud elumumaa kruntide pindalad jäävad vahemikku 677 m² – 3 005 m². Kavandatud kultuuri- ja puhkerajatiste maa pindalad jäävad vahemikku 858 m² – 72 707 m² ning teemaa krundid 172 m² – 8 947 m².

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooneid püstitada. Kruntide kasutamise funktsiooni järgi on planeeringuga ette nähtud 24 krundile üksikelanute püstitamine, kuuele krundile üldkasutatava maa juhtotstarve ning kolmele

krundile on kavandatud tee ja tänava maa juhtostarve. Lisaks kaks elumumaa krunti on lubatud planeeringu kehtestamise järgselt liita.

Positsioon 13 on lubatud planeeringu kehtestamise järgselt liita Tartu tn 40/6 kinnistuga ning positsioon 34 on lubatud liita Ringi tn 10 kinnistuga

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala positsioonidel 3 – 9 on kuni 450 m² ning positsioonidel 11, 15 – 19, 21 – 23 ja 26 – 34 on kuni 350 m². Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil on 3, sh on lubatud püstitada 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet.

Lisaks on elumumaa krundile lubatud ehitada kuni kaks ehitisluba mittenõudvat ehitist ning kõik need ehitised tuleb üldjuhul paigutada hoonestusala sisse. Väljaspoole hoonestusala paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga.

Põhijoonisel on toodud kruntide kaupa hoonete lubatavad maksimaalsed kõrgused. Põhihoonete kõrgus on kuni 9 m ning abihoonetel kuni 5 m.

Krundile positsioon 24 on planeeritud kohalikule kogukonnale külaplatsi rajamise võimalus koos sinna juurde kuuluvate rajatistega.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Elamukruntidel on lubatud üksikelamu (11101) ja abihoone (12744). Positsioon 24 on lubatud püstitada muud spordi- ja puhkerajatised (24120). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need piirkonda sobivad.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva olukorraga ja vajalike kujadega. Lisaks on hoonestusala määratud ehituskeeluvööndist väljapoole. Kruntide vaheliste piiride suhtes on hoonestusala määratud 4 m kaugusele krundi piirist, mis tagab vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks on määratud TP-3.

Kruntidele positsioon 9 ja 17 hoonestusala määramisel on arvestatud määruse "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lg 1 määratud 30 meetri laiuse kujaga, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoha asukoha muutumisel tuleb kuja ulatuses muuta ka hoonestusala.

Hoonestusala on kõikidel kruntidel määratud suuremana kui suurim ehitusloakohustuslike hoonete pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule paremad võimalused hoonete asukoha valikuks.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad moodustama elumupiirkonnas arhitektuuriliselt tervikliku ruumi, kasutades piirkonnale iseloomulikke materjale ning lähtuma asjaolust, et jõe ääres paiknev osa planeeringualast asub miljöövärtuslikul alal ning väärtuslikul maastikul ja seetõttu on vajalik projekteerimistingimuste väljastamisel

lähtuda piirkonna looduslähedase üldmulje säilitamise vajadusest. Täiendavalt koostatakse täpsustatud arhitektuuri suunised enne üksikhoonete projekteerimise etappi.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, betoon, klaas, metall või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid, plastmaterjalid. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal, päikese energiat salvestavad katusekatte materjalid.
Hoone suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud absoluutkõrgus on esitatud põhijoonise (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Hoone suhteline kõrgus võib olla maksimaalselt 9 m.
Hoonete suurim lubatud sügavus	Üks maa-alune korrus on lubatud.
Hoonete katusekalle	Katusekalle määratakse projekteerimisel.
Piirded	Piirded tuleb rajada piirkonnale iseloomulikest ja hoone arhitektuuriga sobivatest materjalidest. Lubatud piirde tüübid on puitlipp-, sepis-, võrk- ja lattaed. Piire võib olla maksimaalselt 1,5 meetri kõrgune ning osaliselt läbipaistev. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades kus see võib osutada vajalikuks müra tõkestamise eesmärgil. Soovitav on piirdena kasutada pügatud või vabakujulisi hekke, et säiliks piirkonna looduslähedane ilme.

3.6. JUURDEPÄÄS KRUNDILE, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Liikluskoormuse hajutamiseks kavandatakse elamupiirkonda kaks teineteisest eraldatud juurdepääsuteed. Läänepoolsele väiksemale kruntide grupile kavandatakse juurdepääsutee olemasolevalt Aasa tänavalt. Idapoolsele suuremale kruntide grupile on kavas rajada juurdepääs Tartu maanteelt (riigitee nr 73 Tõrva-Pikasilla). Kavandatavate juurdepääsuteede äärde on ette nähtud jalg- ja jalgrattateed.

Kruntidele positsioon 24 ja 35 on kavandatud ehituskeeluvööndisse avalikult kasutatav tee. Nimetatud teele kehtib looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 sätestatud erisus, kus ehituskeeluvöönd ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikule teele.

Planeeritav tänavakoridor (krundipiiride vaheline ala) on minimaalselt 12 m laiune. Tee maa-ala sisaldab 5 m laiust asfalteeritud sõiduteed ning ühel pool teed paiknevat 2 meetri laiust jalg- ja jalgrattateed. Erandiks on krundil positsioon 10 ning positsioon 27 ja 28 vahele jäävad jalg- ja jalgrattateed, mis peavad kandma vähemalt 25 tonni kaaluva ja 3,5 meetri laiust tuletõrjeautot, et tagada kõigile hoonetele veevõtukohani juurdepääs, mis vastab siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Juurdepääsuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad” EVS 843:2016 (edaspidi standard). Juurdepääsuteede (mahasõitude) juures peab olema tagatud standardi kohane nähtavuskaugus ja nähtavuskolmnurk. Uue ristmiku planeerimisel maanteega on tagatud nähtavuskaugused kõrvalmaanteega ristumisel projektkiirusel 90 lähtetasemel rahuldav.

Planeeringu põhijoonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Projekteerimise käigus peale ristumiskoha lahenduse täpsustamist tuleb tagada vajalik külgnähtavus ja vaba ruum vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Tartu maanteega (riigitee nr 73 Tõrva-Pikasilla) paralleelselt kulgeva jalg- ja jalgrattatee rajamisel tuleb jalakäijate ja ratturite ohutuse tagamiseks jalg- ja jalgrattatee eraldada sõiduteest vahebagaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda normide tabelist 7.5.

Planeeritud uued teed tuleb määrata avalikult kasutatavateks teedeks.

Põhijoonisel toodud kruntide juurdepääsude asukohad on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus. Parkimine on lahendatud krundisiselt. Parkimisalad ja/või -kohti planeeringu põhijoonisel ei kajastata, parkimiseks vajalik ala või koht tuleb lahendada hoonete või juurdepääsuteede ehitusprojektiga.

Vastavalt Eesti Standardi „Linnatänavad“ EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale üksikelamu krundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimisarvutus on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Parkimisarvutus

Üksikelamud: Väike-elamute ala - eramu (normatiiv 3 parkimiskohta elamu kohta)	24 ühepereelamut = kokku 72 kohta
--	-----------------------------------

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal paiknev kõrghaljastus on valdavalt kavandatud säilitada. Teede ja trasside ehitamiseks on lubatud likvideerida ehitustegevusele ettejäädavad puud. Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb säilitada võimalikult palju kõrghaljastust.

Ohne jõgi koos Veski paisjärvega (koos kaldaaladega) on Tõrva linna üldplaneeringus nimetatud miljööväertusliku alana, mida väärtustatakse puhkealana. Jõe lähiümbrus on samuti maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik. Seega on alade säilitamine võimalikult looduslikena olulise tähtsusega. Sellest tulenevalt on planeeringus kavandatud ka avalikult kasutatavad jalgrajad jõe ääres, mis on seotud linna jalgsi ja jalgrattaga liikumise suundadega.

Kruntide positsioon 1, 10, 14, 20, 24 ja 36 on planeeringuga kavandatud kultuuri- ja puhkerajatiste maa, kuhu on võimalik ehitada Tõrva linna üldplaneeringus määratud miljööväertuslikule alale soovitatud puhkerajatisi.

Kruntidele rajatava haljastuse põhimõte ning istutatavate puude-põõsaste arv, liigid ja asukohad tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus või eraldi kujundusprojektiga.

Täiendavat haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljapoole kui hoonestusala siseselt.

Kõik elamukrundid on soovitatav eraldada piiretega, mille nõuded on täpsemalt toodud arhitektuurinõuete tabelis.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Tõrva valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnoorkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb vastavate projektidega täpsustada. Tehnoorkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5). Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnoorkud, millega tuleb arvestada ning vajadusel need ümber tõsta. Tehnoorkude ühenduspunktid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2) ning tehnoorkude joonisel asuval skeemil (joonis 5).

Kruntidel positsioon 13 ja 34 pole planeeringuga ette nähtud kavandatud tehnoorkudega liitumist, kuna need on planeeringuga kavandatud liita planeeringualast väljajäävate kruntidega. Krundi positsioon 11 liitumine on lubatud krundilt positsioon 10 või võrguvaldajatega kokkuleppel Ringi tänavalt.

3.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimiselahendus on kavandatud vastavalt OÜ Tõrva Veejõud 12.04.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TVJ 4 3/2021/25 2.

Reovee ärajuhtimiseks on kavandatud uus reoveekanaliseerimistorustik planeeringualalt Aasa tänava servas 5,1 m kaugusele Ringi 6 kinnistu aianurgast asuva ühiskanaliseerimise liitumiskaevuni. Igale kinnistule tuleb rajada eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt.

Planeeringuala reovesi juhitakse isevoolselt ettenähtud liitumiskohani.

Tänavate ja hoonete sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud vertikaalplaneerimisega tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ning seejärel suunata see sademeveekanaliseerimise. Planeeringuala mullastik viitab ajutise liigniiskuse esinemisele, mistõttu on elamualadel vajalik drenaaži rajamine. Planeeringualale on kavandatud kaks eraldiseisvat sademeveetorustikku, mis mõlemad suubuvad Õhne jõkke. Positsioonide 3-9 sademevesi juhitakse krundist positsioon 5 põhja ja loode poole jäävasse kraavi ning positsioonide 11, 13, 15-19, 21-23, 25-33 sademevesi juhitakse planeeringuala kirdenurgas asuvasse kraavi. Vajadusel tuleb eelnimetatud kraavid rekonstrueerida ja laiendada, et need vastaks planeeringualalt lähtuvalle vooluhulgale. Jalgte kasutamiseks tuleb kraavide korrastamisel rajada vastavalt vajadusele kas truubid või purded. Kruntidel positsioon 13 ja 15 paiknev kraav on kavandatud säilitada ning sellele on planeeritud rajada väljavoolutoru krundile positsioon 15. Toru ühendatakse tänava sademevee torustikuga, mis suubub Õhne jõkke. Kraavi asemele on lubatud paigaldada ka drenaažitoru.

Enne kraavi ühendamist väljavoolutoruga või asendamist drenaažitoruga on vajalik teostada läbilaskevõime (hinnata ka arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki), et tagada äravool kraavist, sh ka riigitee nr 73 Tõrva-Pikasilla km 1,238 asuvast truubist (ava läbimõõt 1,0 m)

Sademevee lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus, vajadusel lahendatakse sademevee juhtimine nõvade või kraavidega.

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt OÜ Tõrva Veejõud 12.04.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TVJ 4 3/2021/25 2.

Planeeritud kinnistute veevarustus tagatakse olemasolevast ühisveevärgi torustikust, mis asub Aasa tänava juures ning mille asukoht on kantud funktsionaalsete seoste joonisele (joonis 2). Igale planeeritud kinnistule tuleb projekteerimise faasis kavandada eraldi veevarustuse liitumispunkt.

Planeeringualale kõige lähemal olev tuletõrje veevõtukoht asub Tõrva-Pikasilla teel ridaelamute taga.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamine on planeeritud krundile positsioon 10 kavandatud hüdrantist koos mahutiga. Kustutusvee normvooluhulk on arvatud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Normvooluhulk on arvestuslikult 10 l/s 1h jooksul, minimaalselt peab veevõtukohta mahuti suurus olema 30 m³. Hüdrantini viiv juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m laiune ning kandma vähemalt 25 tonnist ja 3,5 meetri laiust tuletõrjeautot. Veevõtukoht peab paiknema planeeritud hoone sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Krundil positsioon 1 asub pumbajaam, mis on kavandatud likvideerida ja tamponeerida.

Olemasolevad veevõtukohtad on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2) ning kavandatav veevõtukoht ja hüdrant tehnoorkude joonisel (joonis 5).

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ 20.04.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 375084.

Elektrivarustus on kavandatud planeeringualale maakaabelliiniga olemasolevast Vanamõisa 15/0,4 kV alajaamast. Planeeringuala koormuskeskme lähedusse on planeeritud krundile positsioon 20 uus alajaam. Kavandatud alajaamast saavad elamud elektri 0,4 kV maakaabelliinidega, mis on rajatud ringtoiteliinina. Elektrivarustuse tagamiseks tuleb kruntide piiridele paigaldada 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on soovitatav rajada mitmekohalisena ja paigutada tänavamaa alale. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrikaableid ei tohi paigaldada piki sõiduteed. Samuti ei ole lubatud paigaldada elektrikaablite kaitsetsoonidesse teisi tehnoorkude.

Planeering näeb ette kavandatava teekoridori äärde tänavavalgustuse, mille toide on planeeritud positsioon 20 paikevast alajaamast eraldi maakaabliga.

Planeeringu põhijoonisel on toodud perspektiivne elektri maakaabli trajektoor planeeringualal ja selle vahetus läheduses. Maakaabli täpne asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga.

Kruntidel positsioon 24 ja 36 on planeeritud ehituskeeluvööndisse avalikult kasutatav tee, mille äärde on kavandatud perspektiivne tänavavalgustuse madalpingekaabli koridor koos valgustitega. Sellele koridorile kehtib looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 sätestatud erisus, kus ehituskeeluvöönd ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoörgule ja -rajatisele. Välisvalgustuse rajamisel tuleb vältida valgusreostust (näiteks soovitatav on kasutada suunatud valguse kasutamist ning kõrgete valgustite korral pealt katmist jms).

Täpsem välisvalgustuse lahendus antakse hoone projektiga ning tänavavalgustus teeprojektiga.

3.8.4. Soojavarustus

Elamukruntide soojavarustus on ette nähtud lokaalküttena. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele või fassaadile. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud. Samuti võib alal kasutada maakütet.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 punkt 8 on lubatud maakütet detailplaneeringu alusel rajada ehituskeeluvööndisse. Käesoleva detailplaneeringu alusel on lubatud maakütte rajamine ehituskeeluvööndis, kuid mitte veekaitsevööndis (10 meetrit veekogu piirist). Maakütte rakendamisel soojavarustuse tagamiseks tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga.

Soovitav on kütteliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

3.8.5. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni võrk on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 05.04.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35009754.

Telekommunikatsiooni võrk on planeeringualale kavandatud alates sidekaevust TRV133 või TRV134. Piirkonda tuleb ehitada 4-avaline multitoru. Arendusalasse tuleb paigaldada sidekaev KKS2. Sidekaevust TRV K127 tuleb paigaldada 24-kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel kavandatud elamuteni. Kinnistu piirideni tuleb paigaldada 50 mm torudes 4-kiulised *singlemode* metalliga optilised kaablid. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav. Eramajade sisevõrgud tuleb ehitada vähemalt CAT5e kaabliga.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Krundile positsioon 1 on kavandatud paigaldada pakendikonteinerid.

Planeeringualale jääb Õhne jõe ümbritsev rohevõrgustiku ala, samuti maakondliku tähtsusega miljöövärtuslik ala ning väärtuslik maastik. Seoses rohevõrgustiku ala säilimisega tuleb arvestada vajadusega säilitada loomade liikumiseks vajalik looduslähedane ala jõe ääres.

Sademevee ja dreneaživee Õhne jõkke juhtimisega ei ole ette näha ebasoodsat mõju Õhne jõe veerežiimile ega veekvaliteedile. Elamualal on võimalik reostusohu seotud eelkõige transpordiga, kuid planeeritud elamualaga seotud liikluskoormus on suhteliselt väike ning tänapäevaste ja töökorras sõidukite kasutamisel ei ole põhjust eeldada märkimisväärse reostusohu esinemist. Kuna kavandatav kõvakattega ala pindala on suhteliselt väike, ei ole sademeveekanalisatsiooni suunatava vee kogus suur ja ei ole ette näha, et suuremate sadude ajal võiks löökkoormus mõjutada oluliselt Õhne jõe veerežiimi.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses õhtusel ajal (alates kella 18.00 õhtul kuni 8.00 hommikul) – nii saab tagada ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberal elanikke mürarikkast tööperioodist kirja teel teavitada. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Lisaks tuleb valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine).

Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapäraest ohutusnõetest.

Kruntidel positsioon 19-23, 26-29 on pika perioodi vältel ladestatud erinevaid jäätmeid. Selle tõttu tuleb projekteerimisel teha ehitusgeoloogilised uuringud, et välja selgitada, milliseid meetodeid tuleb alal hoonestuse rajamiseks rakendada.

Vastavalt 2020. aastal Tõrva vallas korraldatud radooniuuringutele asub planeeringuala kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas. Eramu ehitamisel tuleb rakendada radoonitõrjemeetmeid.

Avalikult kasutatav jalgteed on planeeritud veekaitsevööndist välja poole.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealadele võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Samuti on tänavatele planeeritud tänavavalgustus. Planeeringu põhijoonisel on toodud tänavavalgustuse paiknemise põhimõtteline lahendus. Täpsem asetus lahendatakse projektiga. Soovituslik on olemasolevad ja planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovitatav hoonestatud õuealade ümber rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.12. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVALD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Planeeritaval alal kulgevad elektri maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liinitelge) ja sidekaabel (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liinitelge) ning vee- ja kanalisatsioonitorustik (kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liinitelge). Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib ehitusseadustik.

Planeeritud elektrikaablile on määratud Elektrilevi kasuks servituut kaitsevööndi ulatuses (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liinitelge). Ühisveevärgi ja – kanalisatsioonirajatistele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine Tõrva Veejõud OÜ kasuks kaitsevööndite ulatuses (2 m mõlemal pool liinitelge).

Olulisemate piirangute ulatused on toodud tehnovõrkude joonisel.

Planeeritud teed ja tänavad maa ning üldkasutatava maa krundid peavad jääma avalikult kasutatavateks.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Transpordiamet tuleb kaasata projekteerimistingimuste menetlusse kui planeeringualal antakse projekteerimistingimused EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Planeering sätestab ehitusjärjekorraks, et arendusega seotud teed ja tehnovõrgud tuleb rajada ning vajadusel nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

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

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Hoonetele ei väljastata ehituslubasid enne kui on välja ehitatud tehnovõrgud.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- Enne planeeritud kruntide võõrandamist koostatakse piirkonnale ühtsed arhitektuurisuunised, mis on aluseks üksikhoonete projekteerimisele.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
10.09.2021	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 35543321	Tarmo Täht, Telia Eesti AS volitatud esindaja
16.09.2021	OÜ Tõrva Veejõud	Kooskõlastatud	Ivo Solom juhataja
30.09.2021	Elektrilevi OÜ	Projekti kooskõlastus nr 5509301969	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
10.05.2022	Päästeameti Lõuna päästekeskus	Kooskõlastatud	Mati Umbleja, Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor
08.09.2021	Transpordiamet	Tingimustega kooskõlastatud (kiri nr 7.1-2/21/20615-2)	Marek Lind, juhtivspetsialist