

**Valga maakond
Tõrva vald Helme alevik**

HELME TÖÖSTUSALA DETAILPLANEERING

Töö nr: 77-0724

Planeeringu koostamisest
huvitatud isik: **TÕRVA VALLAVALITSUS**

Planeeringu koostaja: **WESENBERG OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297

Liina Talistu
Diplom nr MA 019394

Rakvere 2025

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

| | |
|--|----|
| 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS..... | 4 |
| 1.1 Lähtematerjalid..... | 4 |
| 2. OLEMASOLEV OLUKORD..... | 4 |
| 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus..... | 4 |
| 2.2 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed..... | 5 |
| 2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon..... | 5 |
| 2.4 Detailplaneeringuala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs..... | 6 |
| 3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS..... | 6 |
| 3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid..... | 6 |
| 3.2 Planeeritav krundijaotus ja ehitusõigus..... | 7 |
| 3.3 Arhitektuurinõuded..... | 13 |
| 3.4 Vastavus Tõrva valla üldplaneeringule..... | 13 |
| 4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED..... | 15 |
| 4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud..... | 15 |
| 4.2 Parkimine ja kõnniteed..... | 17 |
| 4.3 Kattega alad..... | 18 |
| 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED..... | 18 |
| 5.1 Haljastus ja heakorraldus..... | 18 |
| 5.2 Piirded..... | 18 |
| 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS..... | 19 |
| 6.1 Keskkonnatingimused..... | 19 |
| 6.2 Müra, vibratsioon ja insolatsioon..... | 19 |
| 6.3 Radooniriski vähendamise võimalused..... | 21 |
| 6.4 Jäätmekäitlus..... | 22 |
| 7. TULEOHUTUS..... | 22 |
| 7.1 Tuleohutusnõuded..... | 22 |
| 8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE..... | 23 |
| 8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks..... | 24 |
| 8.1.1 Korrashoid..... | 24 |
| 8.1.2 Elavus..... | 24 |
| 8.1.3 Valgustus ja vargused..... | 24 |
| 9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID..... | 24 |
| 9.1 Geodeetilised märgid..... | 24 |
| 9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud..... | 25 |
| 10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED..... | 26 |
| 10.1 Elektrivarustus..... | 26 |
| 10.2 Tänavavalgustus..... | 26 |
| 10.3 Sidevarustus..... | 27 |
| 10.4 Veevarustus..... | 28 |
| 10.5 Reoveekanaliseerimine..... | 29 |
| 10.6 Sademevee kanalisatsioon..... | 30 |
| 10.7 Soojavarustus..... | 30 |
| 11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE..... | 31 |
| 11.2 Planeeringu rakendamise võimalused ja elluviimise kava..... | 31 |

II JOONISED

| | | |
|----------|--------------------|--------|
| Joonis 1 | Situatsiooniskeem | 1:4000 |
| Joonis 2 | Olemasolev olukord | 1:500 |
| Joonis 3 | Põhijoonis | 1:500 |
| Joonis 4 | Tehnovõrgud | 1:500 |

III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID

Illustratsioon

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Valga maakonnas Tõrva vallas Helme alevikus asuva Helme tööstusala detailplaneeringu koostamise eesmärk on ala terviklik lahendamine toimivaks äri- ja tööstuspiirkonnaks. Planeeringuga jagatakse maa-ala kruntideks, määratakse nende ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind ja suurim lubatud kõrgus), olulisemad arhitektuursed nõuded, tehniliste kommunikatsioonide lahendus ja paiknemine, nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus, teede maa-alad, juurdepääsude paiknemine ja liikluskorralduse põhimõtted, servituutide vajadus, muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval. Planeeritava ala suurus on ca 10,4 ha.

1.1 Lähtematerjalid

- Tõrva Vallavalitsuse 24.04.2024 korraldus nr 2-3/2024/168 „Helme tööstusala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Tõrva valla üldplaneering (kehtestatud Tõrva Vallavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 1-3/2024//6);
- Valga maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1-1/17-417);
- Helme tööstuspargi geoalus (OÜ Gem-Geo, töö nr 13694, 08.08.2024);
- Helme tööstusala detailplaneeringu liiklussageduste prognoos (Liikluslahendus OÜ, töö nr 250408);
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Tuleohutuse seadus (TuOS);
- Looduskaitse seadus (LKS);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Helme aleviku läänepoolses osas. Planeeringualal alal asuvad katastriüksused (vt joonis 1 *Situatsiooniskeem*).

- **Kooli tn 19** – katastritunnus 20303:001:0520, kinnistu registriosa 2022040, pindala 3411 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- **Puhastusseadmete** – katastritunnus 20303:001:0660, kinnistu registriosa 2021340, pindala 16102 m², maakasutuse sihtotstarve 100% jäätmeoidla maa;
- **Tootmise tn 2** – katastritunnus 82401:001:0161, kinnistu registriosa 2020740, kogupindala 3558 m², maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa;
- osaliselt **Valgamaa Kutseõppekeskuse** – katastritunnus 20303:001:0001, kinnistu registriosa 2378640, kogupindala 330164 m², maakasutuse sihtotstarve 50% kaitsealune maa, 45% maatulundusmaa ja 5% transpordimaa;
- osaliselt **Põllu** – katastritunnus 20303:001:0650, kinnistu registriosa 2022540, kogupindala 349423 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

2.2 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeringuala piirneb põhja poolt Valgamaa Kutseõppekeskuse (20303:001:0001, 50% kaitsealune maa, 45% maatulundusmaa ja 5% transpordimaa, pindala kokku 330164 m²) katastriüksusega. Ida poole jäävad Põllu (20303:001:0650, 100% maatulundusmaa, pindala 349423 m²), Puuviljaia (82401:001:0163, 100% maatulundusmaa, pindala 6886 m²), Kirsiaia (82401:001:0164, 100% tootmismaa, pindala 1414 m²) ja Tootmise tn 4 (82401:001:0162, 100% tootmismaa, pindala 3664 m²). Lõuna pool asub 6 Valga-Uulu tee (20303:001:0241, 100% transpordimaa, pindala 86146 m²) katastriüksus. Planeeringuala piirneb lääne poolt Kooli tn 11 (20303:001:0530, 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 6696 m²), Kooli tn 13 (20303:001:0002, 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 17345 m²), Kooli tn 17 (20303:001:0003, 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 2826 m²), Kooli tn 22 (20303:001:0502, 100% tootmismaa, pindala 3813 m²), Vahe tn 3 (20303:001:0440, 100% elamumaa, pindala 1354 m²), Vahe tn 5 (20303:001:0430, 100% elamumaa, pindala 2459 m²) ja Aia tn 2 (20303:001:0170, 100% elamumaa, pindala 1497 m²) katastriüksused.

2.3 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2024. aastal koostatud geodeetilise alusplaani ja Maa-ameti geoportaalis olevatest ning välisvaatlusel saadud andmetest.

Planeeringuala asub Helme aleviku lääneosas ja jääb üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale. Tõrva linn, mis on valla keskuseks, asub planeeringualast ca 1,5 km kaugusel kagu suunas. Peamiseks ühenduseks Tõrva linna ja Helme aleviku vahel riigitee nr 6 Valga-Uulu tee, mille kaudu toimub ka juurdepääs planeeringualale. Planeeringuala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse, mille ulatus Helme alevikus on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Mahasõit riigiteelt ja peamine juurdepääs kavandatavale tööstusalale toimub Tootmise tänava kaudu. Planeeringuala läbib ida-lääne suunaliselt Väike tee (kohalik tee nr 2030087). Planeeringuala idaosas asub Helme sisetee (kohalik tee nr 2030072). Planeeringuala keskosas ristub Tootmise tänav Kooli tänavaga. Kooli tänav ja valdavas osas Tootmise tänav on asfaltkattega. Väike tee ja Helme sisetee on killustikkattega.

Tegemist on valdavalt loodusliku rohumaaga ja planeeringuala põhjaosas metsamaaga. Planeeringualal on kõrghaljastust, millest väärtuslikum on Tootmise tänava üürne tamme allee. Ehitisregistri andmetel on Valgamaa Kutseõppekeskuse maaüksus hoonestamata. Tegelikult asuvad planeeringuala lääneosas kaks hoonet ehitisealuste pindaladega ca 50-100 m². Planeeringuala keskosas asub piirdeaed. Planeeringuala idaosas asub OÜ-le Tõrva Veejõud kuuluv Helme reoveepuhastusseadmete maa-ala. Reoveepuhasti on rajatud 1986. aastal. Reoveepuhasti (PUH0821660) koosneb biokilepuhastist ning viiest biotiigist.

Planeeringualast põhjapool, minimaalselt 50 m kaugusel, asub Helme jõgi (VEE1014800), mis kuulub üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogude hulka. Helme jõe ehituskeeluvööndi ulatus on 50 meetrit veekogu piirist (LKS §38 lg 1 p 4) ning piiranguvööndi ulatus 100 m veekogu piirist (LKS 37 lg 1 p 2). Jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini (LKS §38 lg 3) ning planeeringuala põhjaosa jääb osaliselt Helme jõe ehituskeeluvööndisse.

Planeeringuala reljeef langeb põhjaosas, Helme jõe suunas ning idaosas puhastusseadmete suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 65,53 m põhjaosas kuni 80,51 m lääneosas.

Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogu andmetel asub planeeringuala lääneosas geodeetiline märk nr 3491 (GPA ID 13599, 54-311-3491), mille kaitsevööndi ulatus on 3 m märgi keskmest (*vt p 9.1 Geodeetilised märgid*).

Planeeringualal asub kaks Elektrilevi OÜ poolt hallatavat alajaama - AJ13998 (Helme II) ja AJ13997 (Neeme), mis on 2024. aastal rekonstrueeritud ja ümber ehitatud.

Planeeringualal ei ole loodusvarasid. EELISE ja Maa-ameti geoportaali andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiümbruses kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala. Planeeringuala külgneb osaliselt Helme mõisakompleksi ühise kaitsevööndiga, kuid ei hõlma kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndeid.

2.4 Detailplaneeringuala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Planeeringuala asub Helme aleviku lääneosas ja jääb üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale.

Tõrva vald paikneb Valga maakonna loodeosas. Üldplaneeringus on rõhutatud valla looduslikke, kultuurilisi, majanduslikke ning sotsiaalseid keskkonnaväärtuseid. Tõrva linn, mis on ajalooliselt väljakujunenud keskuseks, asub planeeringualast ca 1,5 km kaugusel kagu suunas. Tõrva linna väärtusteks peetakse kultuurimälestistest ümbritsetud keskväljakut ja kvaliteetset ning inimsõbralikku avalikku ruumi. Piirkonnale on omased kaunis ja mitmekesine looduskeskkond, mis pakub erinevaid aktiivse puhkuse võimalusi (spordimiseks, vaba aja veetmiseks, majutuseks jne) ja ajaloolis-kultuuriliselt väärtuslikud alad. Helme ümbrus on riikliku tähtsusega väärtuslik maastik, mis on maastikuliselt väga vaheldusrikas ala. Iseloomulikud on Sakala kõrgustikule omased kõrgendikud ja nende vahele jäävad sügavad orud, mis ulatuvad aluspõhjani, tuues nähtavale paljandeid.

Tõrva valla veebilehe andmetel elab 01.01.2024 seisuga vallas 5941 kodanikku. Elanike arv Tõrva vallas on viimase kümnendi jooksul näidanud pidevat langustrendi. Ajavahemikul 2008-2022 on elanike arv keskmiselt vähenenud aastas 1-1,5%.

Helme alevikku on üldplaneeringus rõhutatud tootmis ja ettevõtluspiirkonnana. Planeeringuala jääb Tõrva valda läbivast riigiteest Valga-Uulu põhja poole. Riigitee kaudu on tagatud hea logistiline ühendus nii Tõrva linna kui ka Valga linnaga. Üldplaneeringus on toodud välja mitmekesise ja koostoiuva ettevõtluse olulisust, sest see aitab kaasa valla arengule ja elanike heaolule, pakkudes töövõimalusi ja parandades teenuste kättesaadavust. Olulisteks tegevusaladeks on põllu- ja metsamajandus ning loomakasvatus. Planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaste äri- ja tootmismaa sihtotstarbega alade piirkonda. Planeeringualast põhjapool asuvad Helme jõgi ja Helme jõe hoiuala ning idapool põllumaad. Planeeringualast edela pool asuvad korterelamud ning pereelamud, lääne poole jäävad olemasolevad äri- ja tootmise ettevõtted. Helme aleviku lääneosas asub Helme mõisa park, ordulinnuse varemed, Helme koopad, jt muinsuskaitsetud objektid. Mõisapargis asuvad äsja renoveeritud Helme Pansionaat ja hooldekodu.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Valga maakonnas Tõrva vallas Helme alevikus asuva Helme tööstusala detailplaneeringu koostamise eesmärk on ala terviklik lahendamine toimivaks äri- ja tööstuspiirkonnaks. Detailplaneeringuga on kavandatud planeeringuala kruntideks jagamine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste seadmine, haljastuse, heakorra, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustatuse lahendamine ning detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tingimuste seadmine.

3.2 Planeeritav krundijaotus ja ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja *Tabelis 1 Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hooned võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, parklaid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke.

Tabel 1. Kruntide sihtotstarve ja ehitusõigus

| | |
|--------------|---|
| POS 1 | <p>Olemasolev Kooli tn 19 katastriüksus. Krundi pindala 3411 m². Krundile on lubatud erinevad sihtotstarbed. Detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), majatushoone maa (ÄM) ja/või korterelamu maa (EK), katastri sihtotstarve 100% ärimaaa (Ä) ja/või 100% elamumaa (E). Sihtotstarvete protsentuaalset jaotust on lubatud kombineerituna muuta.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 44%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 2 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 5460 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja 0-50% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL). Katastri sihtotstarve 50-100% ärimaaa (Ä) ja 0-50% tootmismaa (T). Võimalik liita krundiga POS 3.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 3 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4810 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja 0-50% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL). Katastri sihtotstarve 50-100% ärimaaa (Ä) ja 0-50% tootmismaa (T). Võimalik liita krundiga POS 2.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 42%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete</p> |

| | |
|--------------|---|
| | <p>arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt EhS-le.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 4 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 5112 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja 0-50% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL). Katastri sihtotstarve 50-100% ärimaaa (Ä) ja 0-50% tootmismaa (T). Võimalik liita krundiga POS 5.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u></p> <p>Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 39%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 5 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4928 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja 0-50% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL). Katastri sihtotstarve 50-100% ärimaaa (Ä) ja 0-50% tootmismaa (T). Võimalik liita krundiga POS 4.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u></p> <p>Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2000 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse.</p> <p>Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule.</p> <p>Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 6 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 3940 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaaa (Ä). Võimalik liita krundiga POS 7.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u></p> <p>Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 33%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma</p> |

| | |
|--------------|--|
| | <p>hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 7 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 3511 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita kruntidega POS 6 ja POS 8.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealne pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 43%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 8 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 3749 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita krundiga POS 7.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealne pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 9 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 5806 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita krundiga POS 10.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealne pind on 2500 m². Maksimaalne täisehitus on 43%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire.</p> |

| | |
|---------------|---|
| | Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2 |
| POS 10 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 6250 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita kruntidega POS 9 ja POS 11.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2500 m². Maksimaalne täisehitus on 40%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 11 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 6285 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita kruntidega POS 10 ja POS 12.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 2500 m². Maksimaalne täisehitus on 32%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 12 | <p>Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4856 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita krundiga POS 11.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1000 m². Maksimaalne täisehitus on 20%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |

| | |
|---------------|---|
| POS 13 | Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 1628 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% haljasala maa (HP), katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (Üm). Krunt on mõeldud elamute ning tööstusala vahelise puhverhaljastuse jaoks. Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud raja puhkeotstarbelisi rajatisi. |
| POS 14 | Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 7506 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Krunt on mõeldud ettevõtlus- ja tööstusala teenindava tee jaoks. Ehitusõigust hoonete ehitamiseks ei määrata. Krundile on lubatud rajada alajaam. |
| POS 15 | Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4292 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Krunt on mõeldud Väike tee jaoks. Ehitusõigust hoonete ehitamiseks ei määrata. |
| POS 16 | Krunt moodustatakse Valgamaa Kutseõppekeskuse katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4487 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Krunt on mõeldud Kooli tänava jaoks. Ehitusõigust hoonete ehitamiseks ei määrata. |
| POS 17 | Olemasolev Tootmise tn 2 katastriüksus. Krundi pindala 3558 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). <u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 500 m ² . Maksimaalne täisehitus on 14%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: määratakse projekteerimisel. |
| POS 18 | Krunt moodustatakse Puhastusseadmete katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 3624 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita krundiga POS 19. <u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m ² . Maksimaalne täisehitus on 41%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m ² . Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m ² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2 |
| POS 19 | Krunt moodustatakse Puhastusseadmete katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4006 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja |

| | |
|---------------|---|
| | <p>-tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita krundiga POS 18 ja POS 20.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 37%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 20 | <p>Krunt moodustatakse Puhastusseadmete katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4204 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 50-100% tootmishoone maa (TT) või laohoone maa (TL) ja 0-50% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) Katastri sihtotstarve 50-100% tootmismaa (T) ja 0-50% ärimaa (Ä). Võimalik liita krundiga POS 19.</p> <p><u>Ehitusõigus:</u> Maksimaalne lubatud hoonete arv 2, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind on 1500 m². Maksimaalne täisehitus on 36%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 3. Hoonete arvu piirangu alla kuuluvad hooned ehitisealuse pindalaga üle 20 m². Lisaks on lubatud ehitada nõ vabaehitisi (alla 20 m² hooneid), kuid nende asukoht peab jääma hoonestusala piiresse. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: TP2</p> |
| POS 21 | <p>Krunt moodustatakse Puhastusseadmete katastriüksuse jagamise teel. Krundi pindala 4267 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Krunt on mõeldud tuletõrje veevõtukohta ja võimaliku perspektiivse ümberpööramiseks jaoks. Ehitusõigust hoonete ehitamiseks ei määrata.</p> |
| POS 22 | <p>Krunt moodustatakse Põllu katastriüksusest. Krundi pindala 3132 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Krunt on mõeldud Helme sisetee jaoks. Ehitusõigust hoonete ehitamiseks ei määrata. Katastriüksuse moodustamine ei ole kohustuslik. Katastriüksuse moodustamise asemel on lubatud seada kasutusõigus.</p> |
| POS 23 | <p>Krunt moodustatakse Põllu katastriüksusest. Krundi pindala 769 m², detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% kergliiklusmaa (LK), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Krunt on mõeldud Tootmise tänava äärsel jalg- ja jalgratta tee jaoks. Ehitusõigust hoonete ehitamiseks ei määrata. Katastriüksuse moodustamine ei ole kohustuslik. Katastriüksuse moodustamise asemel on lubatud seada kasutusõigus.</p> |

3.3 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist äri-, tööstus- ja laohoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

Fassaadimaterjalidest on soovitatav kasutada linnakeskkonda sobivaid lahendusi - klaas, fassaadiplaadid, sandwich-paneelid, puitlaudis, kivi, krohv, betoon, metall jne. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses. Profileeritud pleki kasutamine hoonete seinte välisviimistluse põhimaterjalina pole soovitatav. Ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusena on keelatud. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud lamekatvus (katusekalde vahemik 0-30 kraadi).

Kruntide POS 2 ja POS 3, kruntide POS 4 ja POS 5, kruntide POS 6 – POS 8, kruntide POS 9 – POS 12, kruntide POS 18 ja POS 19 ning kruntide POS 20 ja POS 21 eraldi moodustamisel tuleb arvestada tuleohutuse nõuetest tulenevate tingimustega ning tagada, et rajatav hoonestus ei asu krundipiirile lähemal kui 4 m (põhijoonisel tähistatud hoonestusala tuleohutuskuja tingimus).

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitistele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama EhS nõuetele. Hoone täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.4 Vastavus Tõrva valla üldplaneeringule

Detailplaneering on kooskõlas Tõrva Vallavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 1-3/2024//6 kehtestatud Tõrva valla üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu koostamisel on arengu suunamise eesmärgiks kahaneva rahvastiku tingimustes peetud eelkõige olemasoleva elu- ja ettevõtluskeskkonna kvaliteedi parandamist ning atraktiivsuse tõstmist. Ettevõtluskeskkonna elavdamiseks on peetud vajalikuks mõistlikus mahus uute alade kasutusele võtmist, eesmärgiga luua võimalusi uute ettevõtete loomiseks. Kvaliteetse elu- ja ettevõtluskeskkonna ning valikuvõimaluste loomise eesmärk on tagada pikemas perspektiivis rahvaarvu suurenemine või säilitada vähemalt tänane tase.

Olulisemate ruumiliste vajadustena on toodud üldplaneeringus välja näiteks säilitada ja jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustusmuutrit, kujundada kvaliteetset elu- ja ettevõtluskeskkonda kooskõlas looduskeskkonnaga, soodustada ettevõtluse teket ja elamuehitust valla erinevates piirkondades ning planeerida kvaliteetset avalikku ruumi.

Keskuste võrgustiku põhimõtete kohaselt on Helme kohalik keskus, kus maakasutus on mitmekesine ning esmatarbeteenused ja töökohad kohapeal kättesaadavad. Tööstusala detailplaneeringu elluviimine toetab Helme aleviku arengut kohaliku keskusena ning soodustab töökohtade ning teenuste kättesaadavust.

Üldplaneeringuga on määratud alade maakasutuse juhtotstarve ja ehitustingimused üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse

potentsiaal. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve (vähemalt 51% peab vastama juhtotstarbele), mis annab perspektiivse maakasutuse põhisuunad.

Planeeringuala maakasutuse juhtotstarve valdavas osas kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Kooli tn 19 maaüksuse juhtotstarve on elamu, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tervishoiu- ja hoolekandeesutuse maa-ala (E/Ä/ÜT) ning Puhastusseadmete maaüksuse juhtotstarve tehnoehitise maa-ala (OT). Planeeringuala jääb Helme aleviku reoveekogumisalale ning osaliselt kaugkütte alale.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT) suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomav äri- ja tootmistegevus.

Maa-ala planeerimisel ja hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üldjuhul kuni 60% krundi pindalast;
2. ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisel tuleb selle asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja ühiskondlike hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohualade tundlike aladega kattumist ning kavandamisel riigimaanteede äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
3. arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega tuleb esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega.;
4. visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav (võimalusel, kui see arvestab kavandatava tegevuse iseloomu) rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid. Võimalusel rajada ka kulisshaljastusena toimiv kõrghaljastus, kuna see leevendab külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljastuse kavandamine võimaldab ka muuhulgas parandada tootmishoonete sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid häiringuid;
5. keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel tuleb lähtuda eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, arvestades kavandatavat.

Tehnoehitise maa-alana (OT) on mõeldud inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise taristu juurde kuuluvad maad. Rajatiste likvideerimisel on lubatud maa-alade kasutusele võtmine muul, lähipiirkonda sobival, otstarbel.

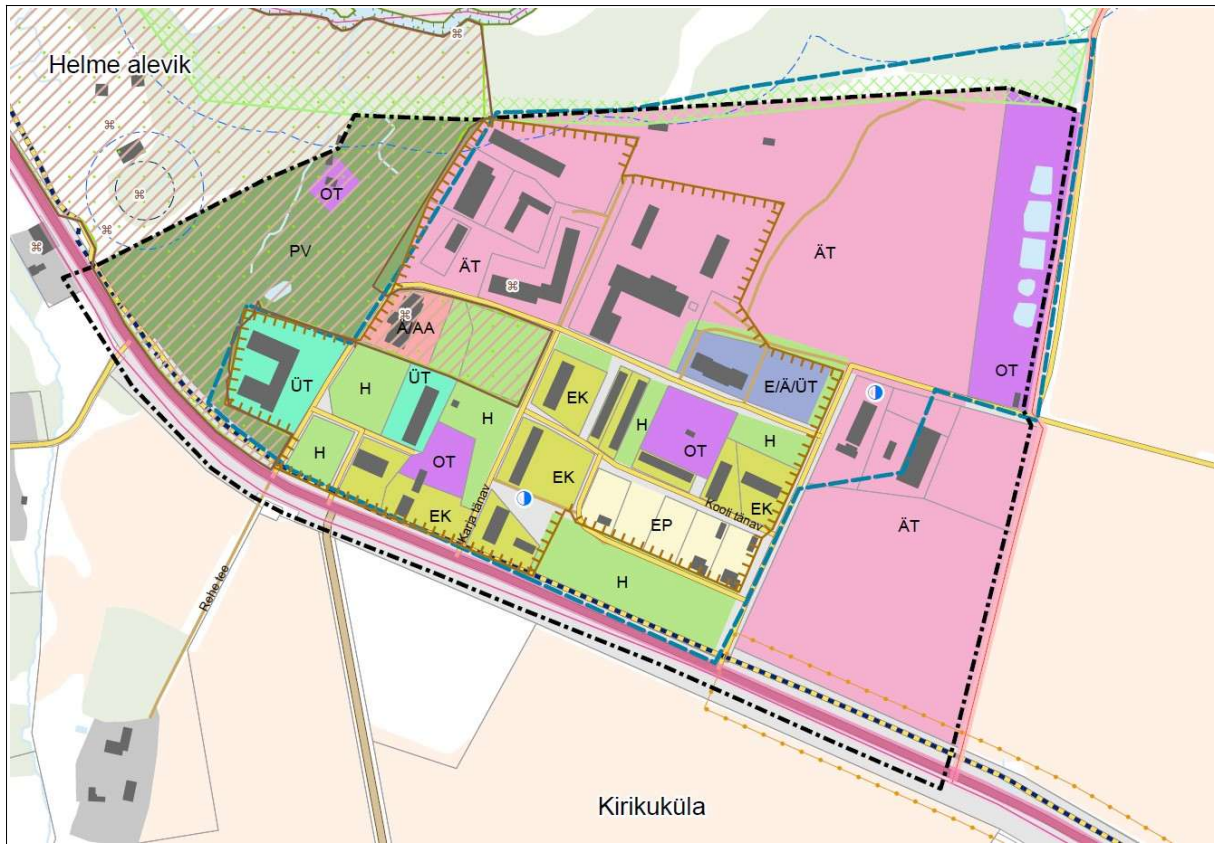
Avaliku ruumi ja haljastuse kujundamisel tuleb tagada looduslike alade olemasolu, mis on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks.

Üldjuhul tuleb kavandada/säilitada looduslikuna planeeritavast:

- a) elamu, ühiskondliku hoone, keskuse, kaubandus-, teenindus-, büroohoone maa-alast 20%;
- b) kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alast 15%.

Säilitada tuleb alleed, olemasolev terve ja elujõuline kõrghaljastus, et tagada ökoloogiline ja maastikuline mitmekesisus.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga ning järgib väljatöötatud põhimõtteid. Ettevõtluse- ja tootmistegevust kavandatakse alale, mis piirneb tootmisterritooriumiga ja millel liitumisvõimalus olemasoleva taristuga.



Joonis 1 Väljavõte Tõrva üldplaneeringust

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtete määramisel on arvestatud Transpordiameti 03.06.2024 kirjas nr 7.2-2/24/8155-2 toodud seisukohti.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 6 Valga-Uulu tee km 30,27. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus 2023. aasta loenduse andmetel on 2797 autot. Planeeringualale juurdepääsuna on kasutatud olemasolevat ristumiskohta riigitee km 30,27.

Planeeringu koostamisel on Liikluslahendus OÜ poolt koostatud liiklussageduste prognoos, mille käigus on esitatud detailplaneeringu liiklussageduste prognoos, läbilaskvusarvutused ja ettepanekud ristmiku tüübi valikuks.

Võrreldes 2016. aastaga on viimase seitsme aasta jooksul on kogu riigitee liiklus kasvanud 6%, VAAB liiklus vähenenud 5% ja AR liiklus vähenenud va 4 % võrra. Liiklussageduste prognoosi kohaselt on tehtud ettepanek arvestada, et 2048. aastaks kasvab kogu liiklus (AKÖL), SAPA liiklus ja AR liiklus 1,1 korda ja VAAB liiklus jääb samaks.

Liiklusprognoosi käigus koostatud ristmiku arvutuste kohaselt on läbilaskvused väljasõidul Tootmise tänavalt tagatud. Läbilaskvuse kasutustase $Z=0,14$, keskmine teoreetiline ooteaeg 13 sek, teenindustase B.

Arvestades seda, et põhimaantee nr 6 liiklus on väiksem kui 5000 a/ööp, on kohaliku teega liitumisel ristmiku tüübiks lihtristmik. Liiklusprognoosi kohaselt on prognoositud liiklus peateel on 250 a/h ja vasakpöörde liiklus on 3 a/h. **Möödumislaiendit või vasakpöörderada vaja ei ole.**

Planeeringualale ulatub tänava kaitsevöönd, mille laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee kaitsevöönd on kajastatud planeeringu joonistel.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist (sh kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist), takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist ja muud seaduses sätestatud tegevused. Samuti on keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet ning teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus on kavandatud tänavate kaitsevööndist väljapoole. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringuga on kavandatud Tootmise tänava, Väike tee ja Helme sisetee laiendamine ja tööstusala sisese uue tee rajamine. Tootmise tänava, Väike tee ja Helme sisetee laiendus on kavandatud 6,6 m laiusena ning planeeringuala sisetee 7 m laiusena. Kavandatav sisetee on planeeritud ühendada planeeringuala lääneosas Karja tänava ja Kooli tänavaga. Ühenduse tagamiseks tuleb nii Karja tänav kui ka Kooli tänav rekonstrueerida ja välja ehitada. Krundile POS 1 on kavandatud peatumistasku.

Planeeritud teede laiused peavad olema kavandatud nii, et oleks tagatud teenindusautode ja päästemasinate juurdepääs kruntidele. Juurdepääsuteede täpsed laiused ja katendite ulatus määratakse ehitusprojekti käigus. Juurdepääsud on tähistatud planeeringu põhijoonisel orienteeruva täpsusega ja seda võib projekteerimise käigus muuta.

Planeeringu elluviimisel tuleb ristmikul tagada nõutav nähtavus (vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“). Nähtavuskolmnurgad on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Detailplaneeringus on lähtutud teeandmise kohustusega ristmiku nõuetest. Teeandmise kohustusega ristmikul tuleb tagada nii peatumisnähtavus (PN) kui ka liitumisnähtavus (LN). Kui liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole peatumisnähtavuse (PN) tagamine kohustuslik. Planeeringu terviklikul elluviimisel on Tootmise tänava liiklussagedus tõenäoliselt üle 100 sõiduki ööpäevas.

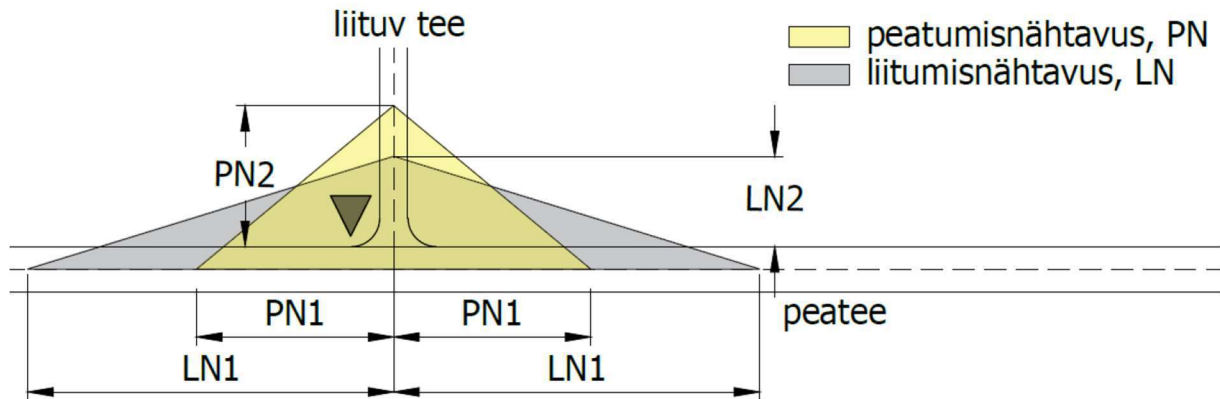
Teeandmise kohustusega ristmik:

PN1 (peatee peatumisnähtavus) – 60 m (peatee projektkiirusel 50 km/h)

PN2 (liituv tee peatumisnähtavus) - ≥ 25 m (liituv tee on kõrvalmaantee ja muu asulaväline tee)

LN1 (peatee liitumisnähtavus) – 105 m

LN2 (liituv tee liitumisnähtavus) – 15m (liituv tee liiklussagedus üle 100 sõidukit ööpäevas)

**Variant A: teeandmise kohustusega ristmik**

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisisesele. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, ehitise asukoht - Linnakeskuse ja keskuse klass II-IV parkimisnormatiivi.

Parkimiskohtade arvutamiseks kasutada normatiivi:

Ehitise liik - Supermarket, kauplused

Parkimisnormatiiv 1/100

Brutopind 4500 m²

$4500/100=45$ parkimiskohta

Ehitise liik - Tootmisettevõtte, ladu

Parkimisnormatiiv 1/280

Brutopind 6000 m²

$6000/280=21$ parkimiskohta

Planeeritud kruntide täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv. Projekteerimise käigus tuleb tagada hoonete teenindamiseks normatiivne parkimiskohtade arv. Parkla tuleb rajada kõvakattega.

Riigitee ääres on olemasolev jalgtee. Tootmise tänava äärde on kavandatud ca 2 m laiuse jalgtee rajamine. Planeeringuala sisese jalakäijate ala täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektiga.

4.3 Kattega alad

Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad on ettenähtud rajada kõvakattega. Täpne katendite lahendus antakse projekteerimise käigus. Vältimaks riigitee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Parklatest ja teedelt sademetevee ärajuhtimise peab tagama projekteeriva kalle (vt p 10.6 Sademevee kanalisatsioon).

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Tegemist on valdavalt loodusliku rohumaaga, planeeringuala põhjaotsas on metsamaa kõlvik. Alal asub kõrghaljastust, millest väärtuslikuim haljastus on Tootmise tänava äärne tammeallee.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb krundil POS 1 (elamu, ühiskondliku hoone, keskuse, kaubandus-, teenindus-, büroohoone maa-ala) kavandada haljasalana vähemalt 20% krundi pindalast. Kruntidel POS 2 – POS 12 ning POS 18 - POS 21 (kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala) kavandada haljasalana vähemalt 15% krundi pindalast.

Krunt POS 13 on kavandatud haljasala maa-alana, et rajada puhverhaljastus planeeringualast lõuna pool asuvate elamualade ning kavandatava ettevõtlus- ja tööstusala vahel. Kruntide POS 2 ja POS 4 lõunapoolsele alale on kavandatud puhverhaljastuse rajamine.

Tootmise tänava äärne tammeallee tuleb säilitada.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja nende kaitsevööndite ulatusega. Eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Planeeritavad haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel vastavalt *Tõrva valla heakorraeeskirjale (Tõrva Vallavolikogu 21.08.2018 määrus nr 28)*. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada haljasalad.

5.2 Piirded

Ärimaa krundile ei ole piirete rajamist üldjuhul kavandatud. Piiret võib rajada teenindusala, majandushoovi vms piiramiseks. Teenindusala ei tohi jääda tänavapoolsele alale. Lubatud võrkaiad, mille suurim lubatud kõrgus on 3 m. Plankaedade rajamine on keelatud.

Piirde täpne lahendus antakse ehitusprojektiga. Piire peab kokku sobima hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

Kui soovitakse rajada piirdeaeda, siis piirdeaia asukoht, kõrgus ja arhitektuurne lahendus määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“*. Planeeritaval alal ei ole kaitsealuseid objekte. Kui kavandatavates hoonetes planeeritakse tegevust, mille kohaselt on keskkonnamõju hindamine või eelhindamine vajalik, tuleb see läbiviia ehitusloa või keskkonnalaos menetluse raames.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uute hoonestuste rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmeladused tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms;
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda *LKS-st* tulenevatest nõuetest.

6.2 Müra, vibratsioon ja insolatsioon

Planeeringuala lähiümbruses asuvad hoolekandeesutus ja elamuala. Planeeringuala ja lähiümbruses asuv elamuala piirnevad lõuna poolt riigiteega nr 6 Valga-Uulu, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus (2023) on 2797.

Planeeringuala müraolukorra hindamisel lähtutakse *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud *keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest (edaspidi määrus nr 71)*. Müra normtasemed on toodud seletuskirja tabelis 2 *Müra normtasemed II kategooria aladel*. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel aladel *määruses nr 71* toodud asjakohase mürakategooria piirnorme.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 kohaselt tuleb müraallika valdajal tagada, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. Planeeringuga ei kavandata ehitist, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist ja mürahinnangut planeeringu etapis ei koostata. Ehitise projekteerimisel tuleb tagada, et tegevusest lähtuv müra jääb alla normi piiri või võtta kasutusele meetmeid müra leevendamiseks.

Projekteerimisel tuleb arvestada riigitee liiklusest ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute ulatust (*vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“*). Ehitusperioodi ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada *määrusega nr 71 II kategooria maa-alale kehtestatud liikluse müra piirväärtusi (tabel 2)*. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud *keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“*.

Transpordiamet on teavitanud, et ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tabel 3 Müra normtasemed II kategooria aladel (määrus nr 71)

| Müra liik, ühik | Aeg ² | Müra piirväärtus L _{pA,eq,T} | | Müra sihtväärtus L _{pA,eq,T} | |
|--|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| | | Liiklusemüra [dBA] | Tööstusmüra ^{3,4,5} [dBA] | Liiklusemüra [dBA] | Tööstusmüra ^{3,4,5} [dBA] |
| II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad | päev | 60 65 ¹ | 60 | 55 | 50 |
| | öö | 55 60 ¹ | 45 | 50 | 40 |

¹ müratundliku hoone teepoolsel küljel;

² päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00;

³ tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust;

⁴ ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest;

⁵ impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 7.00–19.00.

Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama *sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3* toodud piirväärtustele.

Hoonete planeerimisel tuleb arvestada, et detailplaneeringu realiseerimise järgselt oleks lähiümbruskonna hoonetel tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele.“

Arvestades, et planeeringuala naabruses asuvad elamuid ja hoolekandeesutust, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmisi töövõtteid:

- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasel. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Tehnoseadmete paigutamisel ja mürarikaste tegevuste puhul jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale;
- Planeerimise käigus tuleb arvestada asjaoluga, et planeeringualal alajaama tööst põhjustatud müratase ei ületaks *määruse nr 71 lisas 1* toodud tööstusmüra normtasemeid.

6.3 Radooniriski vähendamise võimalused

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes jääb Tõrva vald kõrge radoonisisaldusega riskiklassi alale.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks ($< 10 \text{ kBq/m}^3$), normaalseks ($10\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$), kõrgeks ($50\text{--}250 \text{ kBq/m}^3$) ja eriti kõrgeks ($> 250 \text{ kBq/m}^3$).

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine” ja EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud nõuetele.

Hoonetes, kus töötajad viibivad igapäevaselt tuleb tagada radooniohutu keskkond arvestades *EVS 840:2023 standardis „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.*

6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel tuleb lähtuda *jäätmeseadusest ja Tõrva valla jäätmehoolduseeskirjast (Tõrva Vallavolikogu 16.08.2022 määrus nr 13).*

Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja (kinnistu valdaja), kellel lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu. Jäätmete liigiti kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Jäätmete kogumine lahendada üldjuhul hoone siseselt. Sorteeritud jäätmete kogumiskoha täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus.

Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja (tööde teostaja) peab rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutuseseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut

teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskujad tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädavaljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud planeeritud avalikult kasutatava tee ja juurdepääsuteede kaudu. Hoonete tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest. Planeeringuala ehitised liigituvad tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisiga hooneteks (tööstus- ja laohooned). Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP2. Projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone parameetrid ja nõuded, on lubatud tulepüsivusklassiks määrata ka TP3. Tulepüsivusklassi määramisel peavad olema täidetud kõik ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt *Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”*. Kustutusvee normvooluhulk ehitise puhul, mille põlemiskoormus on 0-600 MJ/m² on 10 l/s, eripõlemiskoormusega 601 MJ/m² kuni 1200 MJ/m² on minimaalselt 20 l/s ja üle 1201 MJ/m² on 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada, et veevõtukoht ei tohi paikneda ehitise kaugeimast sissepääsust kaugemal kui 200 m.

Lähim tuletõrjervee hoidla suurusega 50 m³ asub Tootmise tn 2 kinnistu piiril. Kruntidele POS 14 ja POS 21 on kavandatud uute tuletõrjervee mahutite rajamine. Mahutite täpne maht ja mahutite arv lahendatakse projekteerimisel. Mahutitel peab olema ööpäevaringne vaba juurdepääs.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Planeeringus on toodud võimalikud probleemid ning antud soovitusel projekterimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Piirkonna väärtust tõstavad atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed. Ehitamisel tuleb kasutada atraktiivseid, vastupidavaid ja kvaliteetseid värve ja materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätvad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Oluline on valgustada autoparklad. Samuti on mõeldav turvasüsteemide ehitamine hoonetele. Parklate jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *tehnovõrkude joonisel*.

9.1 Geodeetilised märgid

Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogu andmetel asub planeeringuala lääneosas geodeetiline märk nr 3491 (GPA ID 13599, 54-311-3491).

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi tsentrist. Kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. Ruumiandmete seadusest tulenevalt on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi, eelkõige:

- 1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustööde tegemine, puude ja põõsaste istutamine, puude langetamine, jäätmete ladestamine ning oma tegevusega geodeetilise märgi korrosiooni põhjustamine;
- 2) pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule taotluse. Loa andmise otsustab märgi omanik hiljemalt 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates.

Ehitustööde teostamisel ja geodeetiliste märkide kaitse korraldamisel tuleb arvestada, et:

1. Kinnisasja omanik peab lubama teostada geodeetilise märgi mõõtmis- ja hooldustöid ning tagama juurdepääsu märgile.
2. Kui kinnisasjal asuv geodeetiline märk on kahjustatud või hävinud, peab kinnisasja omanik sellest viivitamata teavitama Tõrva Vallavalitsust.
3. Geodeetilised märgid tuleb võimalusel säilitada. Geodeetiliste märkide teisaldamisel on vaja säilitada selle senine klass või järk vastavalt õigusaktidega sätestatud korrale.
4. Kui tööde käigus saab rikutud geodeetilise märgi tähistust, siis peale tööde lõpetamist tuleb see taastada vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele.
5. Geodeetiliste tööde tegemine ja kooskõlastamine toimub vastavalt *keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“*.

Vastavalt *keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 2 lõikele 1* on riikliku geodeetilise töö korraldajaks Maa-amet ja kohaliku geodeetilise töö korraldajaks kohalik omavalitsusüksus.

9.2 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele ja planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses (*vt p 10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

- Krundile POS 22 on tehtud ettepanek kasutusõiguse seadmiseks Helme sisetee avalikuks kasutamiseks.

- Krundile POS 23 ja 6 Valga-Uulu tee katastriüksusele on tehtud ettepanek kasutusõiguse seadmiseks jalg- ja jalgrattateele.
- Krundile POS 1 on tehtud ettepanek kasutusõiguse seadmiseks Tootmise tänava äärses peatumiskoha rajamiseks.
- Krundile POS 18 on tehtud ettepanek kasutusõiguse seadmiseks reoveepumplale.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringuala läbivad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri madal- ja kõrgepingekaablid ning kaugküttetorustikud. Tootmise tänava ääres on tänavavalgustus. Planeeringualal asuvad alajaamad AJ13998 (Helme II) ja AJ13997 (Neeme), mis on 2024. aastal ümber ehitatud. Valga-Uulu riigitee ääres asub ELASA sidekaabel. Tootmise tn 2 kinnistul asub katlamaja ning Puhatusseadmete katastriüksusel Helme reoveepuhasti. Tootmise tänava ja Väike tee ristmiku läheduses, Tootmise tn 2 maaüksusel, asub tuletõrjeeve mahuti.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel. Detailplaneeringu lahenduse on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 31.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 484601.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala koormuskeskmesse kavandatud uus komplektalajaam. Alajaamale peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on kavandatud 15kV maakaabelliiniga alajaamadest AJ13998 (Helme II) ja AJ13997 (Neeme).

Planeeritud kruntide elektrivarustus tagatakse uuest alajaamast 0,4 kV maakaablitega. Kruntide piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeringud mitmekohalistena ja alati vabalt teenindatavad („Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks”). Planeeritud elektrivõimsus on 3x160A. Elektri- ja gaasiliitumiskilbist kavandatava hooneteni on ettenähtud maakaabliga, kuid see lahendatakse projekteerimise staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ettenähtud perspektiivsete 15 ja 0,4 kV maakaablite koridorid. Vastavalt tehnilistele tingimustele ei ole lubatud elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ega planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). *Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“* kohaselt on maakaabli kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole ning alajaama kaitsevöönd 2m seinast või piirdeaiast.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile.

10.2 Tänavavalgustus

Tootmise tänava ääres on olemasolev tänavavalgustus. Tootmise tänava laiendamisel tuleb vajadusel olemasolevad valgustuspostid ümber paigaldada.

Detailplaneeringuga ei ole kavandatud täiendava tänavavalgustuse rajamist. Hoonete projekteerimisel tuleb lahendada kinnistusesse õuealade, parklate ja hoonete fassaadide valgustus. Kasutada säästlikke lahendusi - LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.

Tööstusala valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada projekteerimisel leevendavaid meetmeid.

10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 28.10.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39244590 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) poolt 10.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT4019 ning 21.02.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT4232.

Piirkonnas puudub Telia Eesti AS-le kuuluv optiline kaabel. Valga-Uulu tee ääres asub ELASA optiline kaabel ja lähim võimalik liitumispunkt (hiljem väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt) on ELASA sidekaev 101K03, milles kaablimuhv 101M02.

Sideteenusega liitumiseks paigaldada ELASA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 101YK11. Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 101YK11. Sidekaevu 101K03 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 101YK11 jätta kaablivaru 30m.

Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti). Paigaldatud sidekaev, ELASA mikrotorus ja kaevudes olev kaabel jääb ELASA omandisse. Piiritluspunkt on sidekaevu 101YK11 kaevusein.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks planeeritud kruntidel tuleb rajada ühendus ELASA sidevõrgu ühenduskaevust kuni objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Detailplaneeringuga on lahendatud trassikoridori asukoht kuni hoonestusaladeni. Tehniline lahendus antakse projekteerimise staadiumis vastavalt Telia Eesti AS ja ELASA tehnilistele tingimustele.

Sõltuvalt hoonete asukohtadest tuleb kinnistusesse sidetrasside asukohad ning hoone sisevõrgud lahendada projekteerimise käigus.

Siderajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). *Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“* kohaselt on sideehitise kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole.

Sideliini kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11). Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.

Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastav tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine; vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine,
- veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga. Tööde teostamine Telia sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Vastavalt Transpordiameti tehnilistele tingimustele tuleb riigiteega ristuvad tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil ning lähtuda *Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“* toodud põhimõtetest. Tehnovõrgu omanik peab enne projekti realiseerimist esitada Transpordiametile vormikohase taotluse koos projektiga kooskõlastatud kasutusala plaani(de)ga teemaale tehnovõrgu ehitamiseks isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimiseks.

10.4 Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud vastavalt OÜ Tõrva Veejõud tingimustele. Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama *sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“* toodule.

Lähim ühisveevärgi torustik läbimõõduga De63 asub Kooli tänaval ja Tootmise tänaval. Planeeritud kruntidele veevarustuse tagamiseks on kavandatud ühisveevärgi rajamine

kavandatavate tänavate äärde. Ühenduskoht olemasoleva ühisveevärgi torustikuga asub Tootmise tn 2 krundi lähedal. Torustike läbimõõdud lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kruntide perspektiivsele veevarustusele. Kruntide piirile paigaldada veesiiber, mis jääb liitumispunktiks ühisveevärgiga. Krundil POS 1 (Kooli tn 19) on olemasolev liitumispunkt Kooli tänaval ning krundil PSO 17 (Tootmise tn 2) on olemasolev liitumispunkt Tootmise tänaval.

Kruntidele POS 14 ja POS 21 on kavandatud avaliku kasutusega tuletõrjeveemahutid.

Ühisveevärgi torustike maakasutusõigus on kavandatud servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). *Kliimaministri 12.09.2023 määruse nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“* kohaselt on ühisveevärgi maa-aluse torustiku kaitsevöönd alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

10.5 Reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt OÜ Tõrva Veejõud tingimustele. Planeeringuala idaosas asub Helme reoveepuhasti (PUH0821660), mis on rajatud 1986. aastal. Helme reoveepuhasti projekteeritud koormus on 300 ie. Puhasti koosneb põhipuhastist (biokilepuhasti) ning järelpuhastist (biotiigid, 5 tk).

Põhipuhasti kuja on 50 m ning biotiikide kuja 100 m. Kujade määramisel lähtutakse *keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanaliseerimise kuja täpsustatud ulatus“ (edaspidi määrus nr 31)* ning *veeseadusest*. Kanaliseerimise kuja ulatust arvestatakse kanaliseerimise hoone välisseinast või rajatise või seadme välispiirjoonest (*veeseadus § 134 lg 4*). Kanaliseerimise kuja määratakse eraldi igale reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise protsessi tehnoloogilisele osale (*veeseadus § 134 lg 5*).

Kuni olemasolev puhasti ja biotiigid on kasutusel, ei saa rajada kujasse teatud kasutusotstarbega hooned vastavalt *veeseaduse § 134 lg 1-le*. Nende alla kuuluvad elamud ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, **kaubandus- ja teenindushooned**, samuti transpordihooned, mis teenindavad regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevud. Kanaliseerimise kuja piires võivad asuda kanaliseerimise teenindamiseks vajalikud hooned, sealhulgas tööstus- ja laohooned ning transpordihooned, mis ei teeninda regulaarselt inimesi.

Lähim isevoolne ühiskanalisatsiooni torustik läbimõõduga De200 asub Väike teel ning OÜ Tõrva Veejõud tingimustele on võimalik ühiskanalisatsiooni liitumiskaev KK-1.5 (560/500; HP=78,34; KP=75,17; H=3,17) Tootmise tänavaga ja Väike tee ristmikul. Väike teel asuva kanalisatsioonitorustikuga juhitakse olmereoveed planeeringuala idaosas asuvasse Helme reoveepuhastisse.

Pikemas perspektiivis on plaanis Helme reoveepuhasti likvideerida ning Helme aleviku reoveed juhtida Tõrva ühiskanalisatsiooni võrku. Planeeringu elluviimine kruntide POS 18-POS 21 osas on võimalik peale seda, kui Helme puhastusseadmed on kasutusest väljas ja likvideeritud. Reovete juhtimiseks Tõrva alevikku, on kavandatud ülepumpla rajamine krundile POS 18. Kruntide POS 18-POS 21 reoveed tuleb juhtida POS 18 kavandatavasse

pumplasse. Lisa pumpla rajamise vajadus kruntide POS 18-POS 21 reovete juhtimiseks, tuleb lahendada projekteerimisel.

Torustike läbimõõdud lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide piirile tuleb paigaldada vaatluskaev, mis jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Krundil POS 1 (Kooli tn 19) on olemasolev liitumiskaev Kooli tänava pool ning krundil POS 17 (Tootmise tn 2) Väike tee ääres.

Planeeritud kruntidel ühiskanalisatsiooni juhitud reovesi peab vastama olmereovee nõuetele. Sõltuvalt krundil arendatavast tegevusest võib olla vajadus krundisisesest kohtpuhasti või eelpuhasti rajamiseks.

Ühisveevärgi torustike maakasutusõigus on kavandatud servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). *Kliimaministri 12.09.2023 määruse nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“* kohaselt on ühiskanalisatsiooni maa-aluse survetorustiku ja isevoelse torustiku kaitsevöönd alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

10.6 Sademevee kanalisatsioon

Planeeringuga ei kavandata sademevee kanalisatsiooni rajamist. Tänavatel, parklates ja hoonete katustelt kogutud sademevee juhtimiseks eelistada säästlikke lahendusi (nt immutusosalad, immutusplokid, imbkaevud, viibetiigid, viibekraavid, haljasribad, vettläbilaskvad katendid, kivisillutised jne). Katenditega aladel tuleb sademeveed juhtida haljasaladele, kus see immutatakse pinnasesse. Sademevee ärajuhtimise peab tagama vastav kalle.

Vajadusel tuleb parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama *keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele“* (veeseadus (VeeS) § 129 lg 4 ja 5).

Sademe- ja dreanaaživee ning muu pinnavee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Sademe- ja dreanaaživee ning muu pinnasevee ärajuhtimise tehniline lahendus ning liiva- ja õlipüüdurite ning vajadusel pumpla täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoone ja parkla täpsed lahendused.

10.7 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on lahendatud vastavalt SW Energia OÜ poolt väljastatud projekteerimistingimused nr 2510202401.

Planeeritavate hoonete soojusvajadus selgitada projekteerimise käigus. Võimalik liitumispunkt kaugküttevõrguga asub Tootmise tn 2 krundil asuva katlamaja ees olev magistraal Dn100.

Vastavalt projekteerimistingimustele on kaugküttevõrgus ringleva soojuskandja maksimaalsed arvutuslikud parameetrid:

küttehooajal: $T1 / T2 = 75 / < 55^{\circ}\text{C}$;

kütteperioodi välisel ajal: $T1 / T2 = 60 / \leq 25^{\circ}\text{C}$.

Ühenduskohast kuni kruntide liitumispunktideni rajada kaugküttetorustik (võrk). Hoonete projekteerimisel tuleb lahendada kruntide sisene soojavarustus, kui on teada kavandatavate hoonete soojussõlmede asukohad. Trasside asukohad projekteerida nii, et need ei läbiks hooneid ja et sisendid oleksid ruumides, kuhu paigaldatakse soojusmõõturid ja soojussõlmed.

SW Energia OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigis lahendada servituudi või sundvalduse alana (kaitsevööndi ulatuses). *Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“* kohaselt on maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus alla 200 mm läbimõõduga torustikul 2 meetrit torustiku välispinnast mõlemale poole.

Tehnovõrkude lahendust ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus kooskõlastatult võrgu valdajaga täpsustada. Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritud puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale, tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega nähakse ette uute ettevõtluse ja tööstushoonete rajamist, mis toetab Helme aleviku ja Tõrva valla ettevõtluse üldist arengut. Arendus mõjutab ka positiivselt ehitusvaldkonda ja üldist majanduskeskkonna aktiivsust. Majanduskeskkond muutub mitmekesisemaks ja seetõttu jätkusuutlikumaks. Kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringus väljatoodud valla pikemaajaliste arengusuundadega.

Tööstusala arendamine suurendab alevikus uute töökohtade teket ning teenuste kättesaadavust - piirkonda tuuakse uusi töökohti, teenusepakkujaid ja tarbijaid. Piirkonda lisanduvad töötajad tarbivad ka teisi piirkonna teenuseid.

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ega lähiümbruses. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid negatiivseid muudatusi. Kavandatav tegevus hõlmab kasutusest väljas olevaid alasid. Ala korrastatakse ning hoonestuse kavandamisel olemasolevale rohumaale muudab väljakujunenud maastikupilti. Tööstusala arendus ei mõjuta lähipiirkonna muinsuskaitselisi ega pärandkultuuri objekte, sest need asuvad mõjupiirkonnast kaugemal. Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ega varale.

Planeeringualal on hea logistiline ühendus Valga-Uulu maanteega. Ettevõtlus- ja tööstushoonete rajamine suurendab planeeringuala kasutusaktiivsust ja liiklussagedust,

millega võib kaasneda nt mürahäiringute kaudu mõningane mõju inimeste heaolule, kuid olulise mõju esinemine on ebatõenäoline. Inimese tervise kaitsmiseks on kehtestatud nõuded nii müra, õhusaaste kui veesaaste tasemetel. Kui kehtivaid nõudeid on täidetud, siis inimese tervist mõjutavat keskkonnamõju ette näha ei ole. Tööstusala ja elamute ala vahele kavandatakse puhverhaljastus.

Üldiselt kaasnevad detailplaneeringu elluviimisel tavapärased ehitustegevuse seotud mõjud looduskeskkonnale (mõju müratasemele ja õhu kvaliteedile, veekasutusega kaasnev mõju, taimestiku eemaldamine ja pinnasetööd jne), kuid vajalike keskkonnameetmetega arvestades ei ole olulise keskkonnamõju esinemist ette näha.

11.2 Planeeringu rakendamise võimalused ja elluviimise kava

Detailplaneeringu elluviimiseks tuleb ehitada välja planeeringuala juurdepääsuteed ja tehnovõrgud. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub tehnovõrgu valdajatega sõlmitavate kokkulepete alusel ja vastavalt tehnovõrguvaldaja poolt esitatud tingimustele.

Planeeringu elluviimise järjekord:

1. Maakorraldustoimingud – katastriüksuste moodustamine;
2. Planeeringuala taristu projekteerimine (tehnovõrgud ja teed) ja välja ehitamine;
3. Ehitusõiguse realiseerimine.

Planeeringuala elluviimine on võimalik kolmes etapis.

Esimeses etapis toimub planeeringu elluviimine POS 1-POS 8 ja POS 13 osas. Selleks tuleb rajada Tootmise tänava pikendus, mille kaudu on tagatud juurdepääsud esimese etapi kruntidele ning krunte teenindav tehniline taristu. Kruntide POS 4-POS 8 elluviimisel tuleb täiendavalt arvestada olemasolevate reoveepuhasti ja biotiikide kujadest tulenevate tingimustega (Vees § 134) ning kuni kanalisatsiooniehitiste kasutamiseni ei saa nende kruntidel rajada kaubandus- ja teenindushooneid ega transpordihooneid, mis teenindavad regulaarselt inimesi (Vees § 134 lg 1). Kanalisatsiooniehitiste kujas ei ole piiranguid tööstus- ja laohoonete ning ehitamisele.

Teises etapis toimub planeeringu elluviimine kruntide POS 9- POS 12 osas. Rajatakse Tootmise tänava pikenduse ja Karja tänava pikenduse vaheline tee. Rekonstrueeritakse ja laiendatakse planeeringualast väljapool asuvad Kooli ja Karja tänavad.

Kolmandas etapis toimub planeeringu elluviimine kruntide POS 18-POS 21 osas. Kruntidele juurdepääsude tagamiseks tuleb laiendada Väike teed ja Helme siseteed. Kolmanda etapi elluviimine on võimalik peale seda, kui Helme ühiskanalisatsioon juhatakse Tõrva võrku ning Helme aleviku puhastusseadmed on likvideeritud. Puhastusseadmete katastriüksus on olemasoleval otstarbel kasutusel, kuni selleks on vajadus.

Enne hoonetele kasutuslubade väljastamist peavad olema välja ehitatud ka krundi POS 1 juurdepääsud, parkla ning hooneid teenindavad tehnovõrgud kuni liitumispunktideni.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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 ehitamise alustamise teatise esitamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks

Rajatavad tehnovõrgud alates ühisvõrgu ühenduskohast kuni krundi liitumispunktini võõrandatakse peale nõuetekohast väljaehitamist vastavale tehnovõrgu valdajale. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel. Tehnovõrkude alale seatakse omanike vahel reaalservituudid või sundvaldused peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, esitada moodustatud krundi aadress, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.