

## SISUKORD

### A. Seletuskiri

A. Seletuskiri.....	1
B. Tehnilised tingimused.....	1
C. Kooskõlastused ja kokkulepped.....	1
D. Joonised.....	1
1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	2
2. Planeeringu koostamise alused.....	2
3. Olemasoleva olukorra analüüs.....	2
5. Krundijaotus.....	2
6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele.....	3
6.1. Ehituskeelualad ja kujad.....	3
6.2. Kruntide ehitusõigus .....	3
6.3. Arhitektuurinõuded .....	3
7. Juurdepääsud.....	4
8. Vertikaalplaneerimine.....	4
9. Haljastus ja heakorrastus.....	4
10. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	5
10.1. Üldine.....	5
10.2. Vesivarustus ja kanalisatsioon .....	5
10.3. Elektri- ja sidevarustus.....	5
10.4. Küte .....	6
11. Servituudid.....	6
12. Tuleohutus.....	6
13. Keskkonnakaitse.....	6
14. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud.....	6
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
16. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	6

### B. Tehnilised tingimused

1. Tõrva Veejõud OÜ tehnilised tingimused 28.01.2014. a. nr 8-2/3
2. Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regioon. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 216344
3. Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22118626

### C. Kooskõlastused ja kokkulepped

1. Kooskõlastuste kokkuvõte – asutuste kooskõlastused
  1. Päästeameti Lõuna Päästkeskus – joonisel DP-3
  2. Elektrilevi OÜ – joonise DP-4 koopia
  3. Elion Ettevõtte AS – digiallkirjastatud dokument, kooskõlastus nr 22400919
  4. Tõrva Veejõud OÜ – kooskõlastuste tabelis
2. Kooskõlastuste kokkuvõte – naabriute kokkulepped

### D. Joonised

- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem                       | DP-1 |
| 2. Olemasolev olukord, M 1:500        | DP-2 |
| 3. Planeeringu põhijoonis, M 1:500    | DP-3 |
| 4. Tehnovõrgud ja -rajatised, M 1:500 | DP-4 |
| 5. Illustreeriv materjal              |      |

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise eesmärk

Käesolev detailplaneering on algatatud Valga maakonnas Tõrva linnas Lembitu 1 maaüksusel (katastriüksuse tunnus 82301:003:0190). Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,5 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on vastavalt Tõrva linnavalitsuse korraldusele (5. detsember 2013 nr 302) Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha, servituutide vajaduse määramine.

### 2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tõrva linnavalitsuse otsus 05.12.2013 nr 302 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Planeeringu algatajaks ja huvitatud isikuks on Marlyn Metsoja, korraldajaks Tõrva linnavalitsus ja koostajaks K & M Projektbüroo OÜ. Planeeringu koostamise aluskaardiks on K & M Projektbüroo OÜ (litsents EG 10171174-001, 679MA) poolt 27.11.2013 mõõdistatud geodeetiline alusplaan.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- Tõrva linna üldplaneering (Tõrva 2005, AS Entec)
- Tõrva linna ehitusmäärus (Tõrva linnavolikogu 26.06.2007 määrus nr 14)
- Planeerimisalane seadusandlus

Käesolev detailplaneering ei ole kehtivat üldplaneeringut muudev planeering.

### 3. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala asub Tõrva linna kirdeosas Lembitu tänaval. Tegemist on äärelinnaga, mille läheduses asub koolimaja ja Vanamõisa järv.

Maaüksusel on palju piirinaabreid, mis on kõik 100% Elamumaa sihtotstarbega: Lembitu tn 3 (82301:003:0090), Puiestee tn 12 (82301:003:0300), Puiestee tn 10 (82301:003:0080), Puiestee tn 8 (82301:003:0130), Puiestee tn 6a (82301:003:0060), Tartu tn 23 (82301:003:0010).

Tõrva linna üldplaneeringus on käesoleva detailplaneeringu ala määratud pere- ja ridaelamu maaks.

Planeeringualale pääseb Tartu maanteelt Lembitu tänava kaudu (82301:003:0440).

Lembitu 1 maaüksusel on Ehitisregistrisse kantud 6 hoonet (elumaja, kuur, ait, pesuköök, kelder, kasvuhoone) ja kaev. Olemasolevatel hoonetel on elektri- ja sidevarustus ning nendele on ette nähtud veevarustuse- ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Maa-ala kõrgused planeeringualal jäävad üldiselt vahemikku 60.50-62.11 m. Maapind langeb üldiselt Lembitu tänava suunas.

### 5. Krundijaotus

Käesoleva planeeringu eesmärk on jagada olemasolev elamumaa maaüksus kaheks krundiks, mille mõlema kasutamise sihtotstarve oleks pereelamumaa (EP) 100%. Olemasolev krundijaotus on näidatud joonisel DP-2 (Olemasolev olukord), krundijaotus peale jagamist ja kavandatavad sihtotstarbed joonisel DP-3 (Planeeringu põhijoonis) ja seletuskirja tabelis 1.

Tõrva linna üldplaneering määrab soovituslikuks elamukrundi suuruseks 1200-2200 m<sup>2</sup>. Minimaalne lubatud elamukrundi pindala on 1000 m<sup>2</sup>. Käesoleva planeeringuga jagatavad

kruntide suurused on vastavuses üldplaneeringuga ja on toodud tabelis 1.

Detailplaneeringu elluviimisel katastriüksuse jagamise teel moodustatava elamukrundi aadressiks on planeeritud Lembitu 3a.

## 6. Kruntide ehitusõigus ja nõuded ehitistele

### 6.1. Ehituskeelualad ja kujad

Planeeringuala on hoonestatud (vt seletuskirja p 3). Olemasolevatele ja rajatavatele hoonetele kehtivad järgmised seadustest tulenevad ehituskeelualad ja kujad:

- Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m. Planeeringus on arvestatud selle vahekaugusega ja ehituskeelualana käsitletud 4 m laiust riba krundi piirist ja 8 m naaberkiinnistutel asuvatest hoonest;
- Tänava kaitsevööndi laius on vastavalt Teeseadusele teemaa piirist kuni 10 m. Planeeringualal on vaba nähtavusega ala sõidutee servast 3,5 m.

### 6.2. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga nähakse ette hoonestusala moodustatavale uuele maaüksusele. Endise Lembitu 1 maaüksusele uusi hoonestusalasid ette ei nähta.

Detailplaneeringu joonisel DP-3 on näidatud hoonestusala moodustataval elamukrundil ja ligikaudne hoonete kavandatav asukoht. Planeeritava Lembitu 3a abihoonele on asukoht näidatud Lembitu 1 ja 3a piiril. Sellest tulenevalt on Lembitu 1 krundil ehituskeeluala 8 m ehitatavast hoonest. Planeeritavat ehitusõigust iseloomustab Tabel 1. Kõik ehitatavad hooned on I kasutusviisiga. Planeeritud on ehitada elumaja, saun-kuur ja abihoone. Rajatiste ehitamine detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusalast väljapoole kokkuleppel piirinaabriga.

**Tabel 1.** Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi aadress (katastriüksuse tunnus)	Krundi kasutamise sihtotstarve/ osakaal %	Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud hoonestusalune pind (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (m)
01	Lembitu 1 (82301:003:0190)	Pereelamumaa (EP)/ 100%	2905,0	290 (10%)	7	9
02	Lembitu 3a (planeeritav)	Pereelamumaa (EP)/ 100%	1198,3	240 (20%)	3	9
	Kokku		4103,3			

### 6.3. Arhitektuurinõuded

Ehitatavad hooned peavad olema linnakeskkonda sobivad, ehitustegevus vastavalt Tõrva linna ehitismäärusele. Vastavalt Tõrva linna üldplaneeringule peavad uued hooned elamumaal olema põhiplaani ja mahult lähedalasuvatega samade gabariitide ja katuse kujuga.

Lembitu tänaval ei ole kujunenud selgepiirilist ehitusjoont. Lembitu 1 ja 5 elamute viilkatuste harjasuund on risti Lembitu tänavaga, Lembitu 3 ja 7 paralleelselt ja Lembitu 4 on lamekatusega. Kõrvalhoonete katuste harjasuund on enamasti risti tänavaga. Moodustatavale elamukrundile on ette nähtud hoonestusala krundi piirist 4 m ja naaberkruntide hoonetest 8 m kaugusele. Hoonete täpseid asukohti ja katuseharja suunda ei määrata. Ligikaudne hoonete paigutus krundil on näidatud joonisel DP-3.

Ehitamisel kasutada naturaalseid ehitusmaterjale ja vältida looduslikke materjale imiteerivaid materjale nagu puidu- või kiviimitatsiooniga plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad, kiviimitatsiooniga plekk-katus vmt. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamuga.

Üldised arhitektuurinõuded on toodud allolevas tabelis 2.

**Tabel 2.** Põhilised arhitektuurinõuded

Pos nr, aadress	Maapealne/ maa-alune korruselisus	Katusekalle	Hoonete lubatud suurim suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Parkimis- kohtade arv	Minimaalne tulepüsivus- klass
01, Lembitu 1	1-2/1	40-45°	500	2	TP-3
02, Lembitu 3a (planeeritav)	1-2/1	40-45°	300	2	TP-3

## 7. Juurdepääsud

Planeeringuala juurde pääseb mööda Lembitu tänavat (82301:003:0440). Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud juurdepääsud Lembitu tänavalt. Juurdepääsukohad on näidatud joonisel DP-3.

Lembitu tänav on kahe-suunaline, millele saab loodest Tartu tänava ja kagust Kitse tänava kaudu. Lembitu tänava lõpus on ka ümberpööramisvõimalus. Tänavamaa on planeeringuala piires 8-10 m laiune. Jalgteed tänaval eraldatud ei ole.

## 8. Vertikaalplaneerimine

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette maa-ala kõrguste olulist muutmist. Elamu ±0.00 on planeeritud vahemikku 61.30...61.80.

## 9. Haljastus ja heakorrastus

Kuna olemasolev Lembitu 1 maaüksus on linnakeskkonna mõistes suur elamukrunt, siis on seal on rohkelt viljapuid ja marjapõõsaid ning väike põllumaa. Kavandatavate hoonete ehitamisele ettejäävad ja päikesevalgust varjavad puud/põõsad likvideeritakse, ülejäänud haljastus mõlemal krundil teha omaniku äranägemise järgi. Lembitu tänava ääres planeeritava krundi ees kasvav suur vaher likvideeritakse.

Kavandatavad elamukrundid võib piirata puit-, metall- või võrkaiaga. Keelatud on kõrgemad kui 1,1 m läbipaistmatud kiviaiad ja plankpiirded.

Kruntide omanikel peab olema sõlmitud leping jäätmekäitlusettevõttega olmejäätmete äraveoks vastavalt Jäätmeseadusele ja Tõrva linna jäätmehoolduseeskirjale (Tõrva linnavolikogu määrus 20. märts 2012 nr 5). Põlevad jäätmed ja puidujäägid võib põletada, biolagunevad jäätmed komposteerida.

## 10. Tehnovõrgud ja -rajatised

### 10.1. Üldine

Olemasolevatel ja rajatavatel tehnorajatistel tuleb arvestada kõiki Eesti Vabariigi õigusaktidega kehtestatud kaitsevööndeid.

Uute tehnorajatiste paigaldamisel tuleb arvestada standardiga EVS 843:2003 Linnatänavad, kus määratakse tehnovõrkude vahelised, tehnovõrkude, hoonete, rajatiste ja puude vahelised vähimad kujud ning vähimad kujud tehnovõrkude ristumisel.

Tehnovõrkudele arvestada järgmiste kaitsevöönditega:

- Vee- ja kanalisatsioonitorustiku, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus on torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit (Keskkonnaministri määrus nr 76 16.12.2005 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus (§2 lg 2 p 1))
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (§2 lg 3))
- Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus on kuni 1kV pingega liinide korral 2 meetrit (Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (§2 lg 1 p 1))

### 10.2. Vesivarustus ja kanalisatsioon

Tarbevee saamiseks liitutakse Tõrva linna ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemiga. Liitumine teostatakse vastavalt Tõrva Veejõud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 28.01.2014 nr 8-2/3. Arvestuslik veevajadus planeeritava elamu kohta on ca 0,6 m<sup>3</sup>/d (arvutuse aluseks EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine, Lisa D).

Liitumised teostatakse tänava peatorustikest. Kanalisatsioonikaevu ühendus tuleb teostada sissefreesimise teel läbiviigutihendiga ning 0,5...1,0 m kauguse krundi piirist rajada liitumiskaev. Veeühendus on planeeringus näidatud kaevust KK15-3. Ühendus tuleb teostada sadulühendusega DN100/dn32 ning krundi piirile paigaldada maakraan dn25 koos spindli ja kaapiga. Tänavakate tule peale ühenduste tegemist taastada.

### 10.3. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 216344. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x25A. Toide saadakse Tõrva 110/15 alajaamast, jaotualajaamast Tõrva keskkooli:(Tõrva), jaotusfiider F-1. Liitumiskilp on planeeritud planeeritava krundi ja Lembitu 3 maaüksuse nurka Lembitu tänava ääres. Olemasoleva liitumiskilbi asemele paigaldada 3-kohaline LK ja tõsta ümber olemasolevad mõõtesüsteemid ja peakaitsmed.

Sidevarustus ehitada välja vastavalt teenusepakkuja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringu koosseisu on lisatud Elion Ettevõtte AS-lt tellitud tehnilised tingimused nr 22118626. Tingimuste kohaselt tuleb projekteerida ja ehitada vaskkaabel pinnases või õhuliinil jaotuskohast TRV217/Lembitu nn 4 hoonesse. Hoonesiseselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

#### **10.4. Küte**

Planeeringuala ei asu kohustuslikus kaugküttepiirkonnas. Hoonete küte lahendada lokaalsena. Soositud on taastuvate energiaallikate kasutamine nagu päikese- ja maaenergia.

#### **11. Servituudid**

Planeeringu elluviimiseks ei ole ette näha servituutide kehtestamise vajadust.

#### **12. Tuleohutus**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ naaberkruntidele rajatavate hoonetevaheline kuja on 8 m ja sellest tulenevalt kuja krundi piirist 4 m. Ehitatavad hooned on I kasutusviisiga ja nende minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Planeeringus on hoonestusala määramisel arvestatud määrukses toodud kujadega. Planeeritavale elamule jääb lähemale kui 8 m klaasist kasvuhoone, mis on rajatis.

Lähim tuletõrje veehüdrant asub Lembitu ja Kitse tänava ristil ca 100 m kaugusel. Vajalik kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, mis tuleb tagada 3 h jooksul.

#### **13. Keskkonnakaitse**

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei ole looduskaitse ega Natura 2000 objekte. Lähimad looduskaitsealused objektid on Tõrva keskkooli park (KLO1200130), mis asub planeeringualast linnulennult 180 m kaugusel ning Õhne jõe hoiuala (KLO2000104), mis asub linnulennult ca 500 m kaugusel.

#### **14. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud**

Planeeringu kehtestamisega ei kaasne olulisi majanduslikke ega sotsiaalseid mõjusid.

#### **15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude osas on kasutatud standardit EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Äärelinna väikeelamupiirkonnas võib kuritegevuse vähendamise seisukohalt oluliseks pidada kvaliteetset tänavalgustust, piiritletud õueala suletavate juurdepääsudega, naabrivalve toimimist.

#### **16. Planeeringu rakendumine ja planeeringu rakendamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Ehitusõigused realiseerib krundi valdaja. Hoonestaja on kohustatud enne ehitustööde algust taotlema ehitusloa Tõrva linnavalitsuselt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrku valdava ettevõttega.

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

Koostas:

Kadri Pilm