

# Tikste tn 5 ja Tikste tn 16 kinnistute detailplaneering

Tõrva linn Tõrva vald

I KÖIDE - PLANEERING



*Maa-ameti kaldaerofoto*

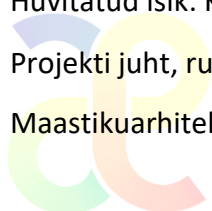
Töö nr: 21002DP1

Tartu 2021

Huivatud isik: Kuido Kasak; Janek Pisartshik

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus .....	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus .....	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	5
2.	Planeerimise lahendus .....	7
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus .....	7
2.2.	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
2.3.	Kruntide ehitusõigus.....	7
2.4.	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
2.5.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.7.	Ehitistevahelised kujad .....	8
2.8.	Tehnovõrgud ja rajatised .....	8
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	8
2.8.2.	Veevarustus .....	8
2.8.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi .....	8
2.8.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	8
2.8.5.	Soojavarustus .....	8
2.8.6.	Gaasivarustus .....	8
2.8.7.	Telekommunikatsioonivarustus .....	9
2.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
2.10.	Servituutide seadmise vajadus .....	9
2.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
2.12.	Planeeringu rakendamine.....	10
3.	Joonised.....	11
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	13
2	Olemasolev olukord M 1:500.....	15
3	Põhijoonis M 1:500 .....	17





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Tõrva vallas Tõrva linnas Tikste tn 5 ja Tikste tn 16 maaüksust. Planeeringuala suurus on 2773 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärk on osaliselt muuta Tõrva linnavolikogu 16. septembri 2003. a. määrusega nr 13 kehtestatud „Kangro ja Oa tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringut“ Tikste tn 5 krundi ja Tikste tn 16 krundi ulatuses, kus on muudetud krundipiiri ja hoonestuse paiknemise asukohta ning arvu.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Tõrva vallavalitsuse 6. jaanuari 2021. a korraldus nr 2-3/2021/1 „Tikste tn 5 ja Tikste tn 16 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Geodeetilise alusplaani Tikste tn 5 krundi kohta mõõtkavas 1:500 koostas OÜ GEOCENTRUM 2021. a aprillis, töö nr GA-04-2021. Geodeetilise alusplaani Tikste tn 16 krundi kohta mõõtkavas 1:500 koostas AABENEST OÜ 2020. a jaanuaris, töö nr 20003G. Koordinaadid on L-Est 97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad teises planeeringu lisade köites.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad olemasolevad krundid ning nende pindala, katastriüksuse sihtotstarbed ja hoonestus on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

Planeeritud kruntidele on juurdepääs Tikste tänavalt.

Krundid on varustatud ühisveevarustuse, reoveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni ja elektrivõrguga.

Mõlema planeeritud krundi reljeef on suhteliselt tasane, suurim maapinna kõrguste vahe on u 1 m.

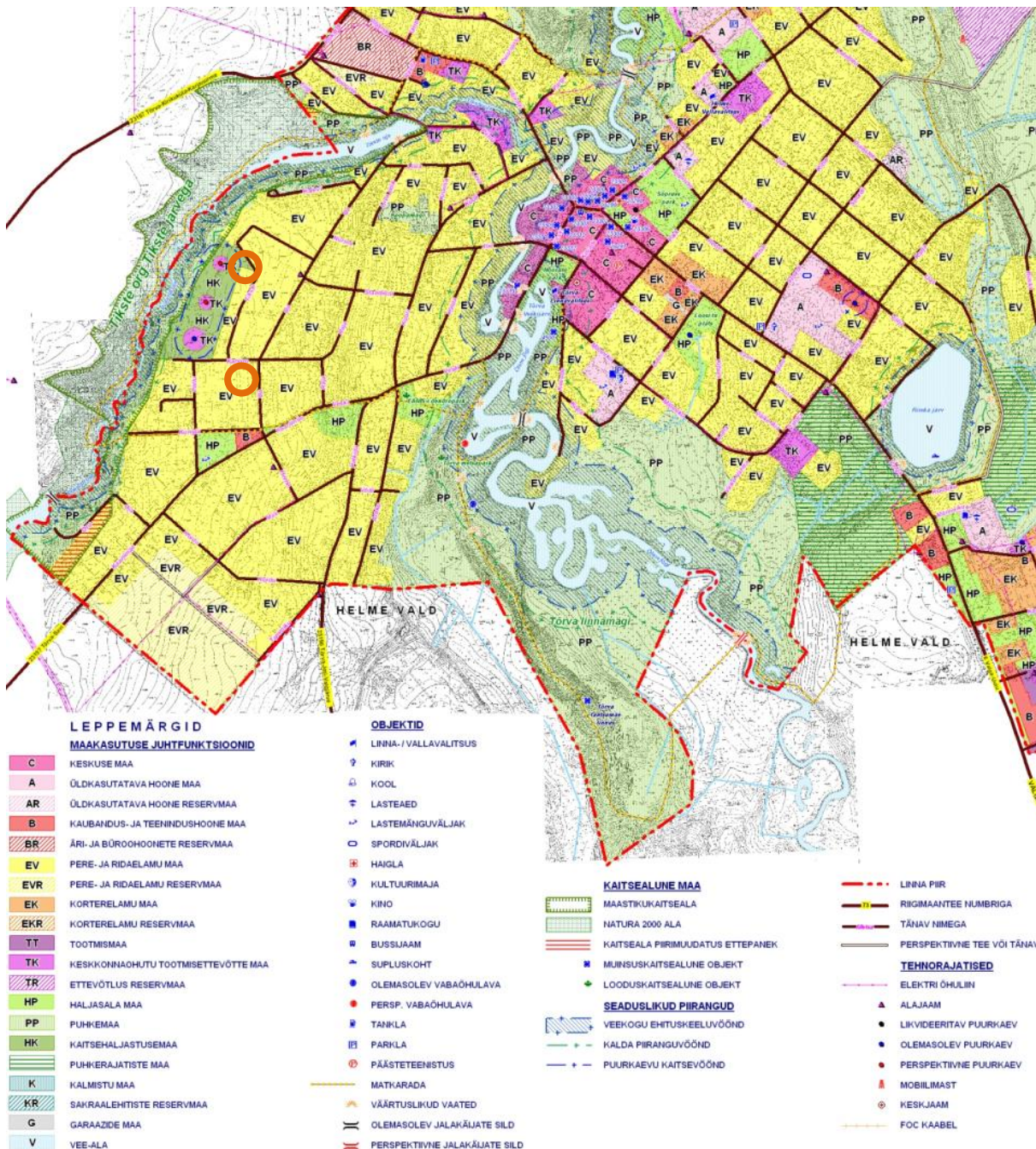
Tikste tn 16 krunt piirneb läänest Tikste maastikukaitsealaga (keskkonnaregistri kood: KLO1000196), mille orus voolab Pokardi oja ning sellele paisutatud Tikste järv, planeeringualale ulatub vähesel määral veekogu kalda piiranguvöönd.

Planeeringualal kehtib Tõrva linnavolikogu 16. septembri 2003. a. määrusega nr 13 kehtestatud „Kangro ja Oa tänavate vahelise maa-ala detailplaneering, millega planeeringuala piirkond on jagatud elamumaa kruntideks. Kehtiva detailplaneeringuga on Tikste tn 5 planeeritud üksikelamumaa krundi kasutamise otstarve, lubatud on kuni kahe hoone ehitamine kokku kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga. Kehtiva detailplaneeringuga on Tikste tn 16 planeeritud üksikelamumaa krundi kasutamise otstarve, lubatud on kuni kahe hoone ehitamine kokku kuni 400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tõrva linna lääneosas, linna keskväljak jääb planeeringualast u 0,7 km kaugusele ida suunda. Tikste tn 5 krunt piirneb elamukruntidega ning Tikste tänavaga. Tikste tn 16 krunt piirneb elamukruntidega ja Tikste tänavaga ning lääne poolt üldkasutatava maaga, kus asub Tikste maastikukaitseala Tikste oru, Tikste järve ja Pokardi ojaga. Tikste orgu läbib Tõrva linna matkarada.

Kruntidele on juurdepääs Tikste tänavalt, mis on rajatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Osa kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntidest on hoonestatud 1...2-korruseliste ühepereelamute ja abihoonetega. Hooned on peamiselt viilkatustega, välisviimistluses on kasutatud krohvi, laudist ja kivimaterjale.



Skeem 1. Väljavõte Tõrva linna üldplaneeringu kaardist. Planeeritud kruntide asukoht on tähistatud oranži ringiga.

Planeeringualal kehtib Tõrva linnavolikogu 01.02.2005 otsusega nr 4 kehtestatud Tõrva linna üldplaneering (vt skeem 1). Üldplaneering määrab planeeritud kruntide juhtotstarbeks pere- ja ridaelamu maa (EV). Üldplaneeringus on planeeringuala piirkonda kirjeldatud Õhne jõest lääne pool paikneva väikeelamupiirkonnana, seal domineerib Tõrvale omane aedlinnaalik miljöö, kus paiknevad väikeelamukvartalid koos nende vahel paiknevate üksikute haljasaladega.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringuga kooskõlas.

## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Hetkel kehtiva detailplaneeringuga planeeringualale määratud ehitusõigus on osutunud mõnes punktis raskesti kasutatavaks. Kummagi planeeritava krundi omanik on soovinud muuta hoonete paiknemist krundil ja hoonete arvu. Tikste tn 5 krundipiirid on naabritevahelisel kokkuleppel muudetud planeeringu koostamise käigus. Planeeringulahendus arvestab krundiomanike soove ja naabusõigusi uue ehitusõiguse määramisel. Kui hoonestusala on lubatud naaberkrundile mingis lõigus lähemale kui 4 m, on teises lõigus hoonestusala tõmmatud kaugemale, et tasakaalustada naaberkruntide ehitusvõimalusi. Naaberkruntidel võib endiselt ehitada vastavalt kehtivale detailplaneeringule, kuid ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuskujaga 8 m.

### 2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Tikste tn 5 ja Tikste tn 16 krunt säilivad olemasolevana, kruntide pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

### 2.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. Hoonestusalal on lubatud ka teede, parkla, haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ka teede, parkla ja muude rajatiste ehitamine.

Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeritud hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast poleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Planeeritud hoonete katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

### 2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala looduslike ja linnaehituslike tingimustega, sh reljeefiga. Nõue kehtib ka avalikust ruumist vaadeldavatele abihoonetele. Välisviimistlusmaterjalidena ei tohi kasutada imiteerivaid linnalisse keskkonda mittesobivaid (nt palkhoonestus) materjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, puit ja klaas. Kõikidel hoonetel on lubatud keldrikorrus.

Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

### 2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele on olemasolevalt Tikste tänavalt.

Parkimine tuleb lahendada mõlemal planeeritud elamukrundil krundi siseselt vastavalt kehtivale normatiivile EVS 843 Linnatänavad, mõlemal krundil tuleb tagada 1...3 parkimiskohta. Joonisel 3 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine, täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb määrata projekteerimisel.



## 2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud elamukruntidel ei ole olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust, võimalusel säilitada olemasolevad puud. Täiendava haljastuse rajamine on planeeritud kruntidel lubatud. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndiga ja naabusõigustega.

Projekteerimisel tuleb kummalegi elamukrundile ette näha prügikonteinerite asukoht.

## 2.7. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad ehituslikud abinõud. Joonisel 3 on esitatud planeeritud kruntide hoonestusalast tulenev 8 m tuleohutuskuja ulatus naabermaaüksustele, mis osaliselt kattub kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusaladega. Kui naabermaaüksusele ehitatav hoone ehitatakse käesoleva detailplaneeringu alal asuvale või ehitatavale hoonele lähemal kui 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad abinõud.

## 2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

### 2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeritud krundid on varustatud ühisveevarustuse, reoveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni ja elektrivõrguga. Tikste tänaval on tänavavalgustusmastid ning tuletõrjehüdrandid.

Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohta muuta ja täiendada.

### 2.8.2. Veevarustus

Kummalgi planeeritud krundil on olemasolev ühendus ühisveevõrgust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on Tikste tänaval olemasolevad hüdrandid.

### 2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kummalgi planeeritud krundil on olemasolev ühendus ühisreoveekanaliseerimisega. Sademevesi tuleb immutada kruntide siseselt, sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele (v.a maapinna loomuliku kalde korral).

### 2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud kruntidel on olemasolev ühendus elektrivõrguga.

### 2.8.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteallikad (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), v.a kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid.

### 2.8.6. Gaasivarustus

Gaasivarustust planeeritud ei ole, projekteerimisel on gaasivarustuse kavandamine lubatud.

### 2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud kruntidel on olemasolevad ühendused telekommunikatsioonivõrguga.

### 2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukoht.

Tikste tn 16 krundi põhjapoolsele nurgale ulatub veekogude (Pokardi oja ja Tikste järve) kalda piiranguvöönd, kus tuleb arvestada looduskaitseeaduses § 37 esitatud nõuetega.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Veekogusse või pinnasesse suunatav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

### 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Tikste tn 5 krundi varustavad elektri- ja telekommunikatsiooni liinid läbivad naaberkrundi Tikste tn 7. Tikste tn 7 krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus Tikste tn 5 või vastava tehnovõrguliini valdaja kasuks.

### 2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



## **2.12. Planeeringu rakendamine**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeritud elamukruntidele jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.



### **3. Joonised**

<b>1</b>	<b>Situatsiooniskeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>3</b>	<b>Põhijoonis</b>	<b>M 1:500</b>

