



HOOLEKANDEKÜLA DETAILPLANEERING

Tõrva linn, Valga maakond

Töö nr DP-26-07/2010



Planeeringu koostaja korraldaja:

Tõrva Linnavalitsus
aadress: Kevade 1, Tõrva 68605
Tel: + 372 7665310

Huvitatud isik:

AS Hoolekandeteenused
kontaktisik Ivo Lepasaar
registrikood 10399457
aadress: Astangu tn 27, Tallinn 13529
GSM: + 372 51 07 828
e-mail: ivo.lepasaar@hoolekanne.ee

Projekteerija:

Projekteerimisbüroo DiaLoog OÜ
kontaktisik Tiina Reimets
registrikood 11297115
aadress: Mai tn 11, Tallinn 11621, Harjumaa
GSM: + 372 52 433 77; + 372 53 486 031
e-mail: tiina@pbdialoog.ee; rait.tamm@pbdialoog.ee
Tallinn 2011

II MENETLUSDOKUMENDID	- 3 -
III SELETUSKIRI	- 3 -
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....	- 4 -
2. Olemasolev olukord.....	- 5 -
3. Planeeringulahendus	- 6 -
3.1. Üldosa	- 6 -
3.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad	- 8 -
3.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele	- 8 -
4. Tõrva linna üldplaneering.....	- 9 -
4.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	- 9 -
4.1.1. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek.....	- 10 -
5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus	- 11 -
5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	- 11 -
5.2. Olemasolev haljastus	- 11 -
5.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine.....	- 11 -
6. Jäätmekäitlus ja heakord.....	- 12 -
7. Liikluskorraldus ja parkimine.....	- 12 -
7.1. Liikluslahendus	- 12 -
7.2. Parkimine	- 12 -
8. Tehnovõrgud	- 13 -
8.1. Elektrivarustus.....	- 13 -
8.1.1. Sidevarustus.....	- 13 -
8.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	- 14 -
8.2.1. Veevarustus	- 14 -
8.2.2. Kanalisatsioon	- 15 -
8.2.3. Drenaaž	- 15 -
8.3. Soojavarustus	- 15 -
9. Tuleohutuse tagamine	- 15 -
10. Kuritegevuse ennetamine	- 16 -
11. Nõuded detailplaneeringu elluviimiseks.....	- 16 -

IV LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast
2. Illustreerivad fotod

V JOONISED

1. Geodeetiline alusplaan
2. Tugiplaan koos asukoha skeemiga
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrkude koondplaan
5. Transpordiskeem
6. Kehtiva üldplaneeringu lahendus ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

VI KOOSKÕLASTUSED

VII TEHNILISED TINGIMUSED

II MENETLUSDOKUMENDID

1	Maa-ameti huvi väljaselgitamine	19.03.2010 nr 6.3-3/2869
2	Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil	04. mai 2010
3	Tõrva Linnavalikogu otsus detailplaneeringu algatamiseks ja lähteseisukohad	18. mai 2010 nr 11
4	Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kehtestamisest	Ajaleht „Valgamaalane“ 18.05.2010
5	Tõrva Linnavalitsuse kiri keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise seisukoht	20. mai 2010 nr 7-2-7/251
6	Tõrva Linnavalitsuse kiri keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise seisukoht	21. mai 2010 nr 7-2-7/254
7	Artikkel detailplaneeringu eskiislahendusest	Ajaleht „Valgamaalane“ 25. mai 2010
8	Tõrva Linnavalitsuse kiri AS Valmap Grupp-le	02. juuni 2010 nr 7-2.7/279
9	Tõrva Linnavalitsuse kiri Delibalt Production OÜ-le	02. juuni 2010 nr 7-2.7/280
10	Sotsiaalministeeriumi kiri keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise seisukohast	06.2010 nr 13.3-6/2510
11	Keskkonnaameti kiri keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise seisukohast	22.06.2010 nr PVV 6-8/23176-2
12	Tõrva Linnavalitsuse korraldus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest	18. august 2010 nr 185
13	Ametlik teadaanne keskkonnamõju hindamisest	24.08.2010
14	Ametlik teadaanne keskkonnamõju hindamise algatamata jätmisest	Ajaleht „Valgamaalane“ 26. august 2010
15	Teadaanded detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust arutelust	02. september 2010
16	Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustavast arutelust	Ajaleht „Valgamaalane“ 3. september 2010
17	Tõrva Linnavalitsuse teadaanne detailplaneeringu eskiislahendust tutvustavast arutelust	09. september 2010 nr 7-2.7/510 09. september 2010 nr 7-2.7/511 09. september 2010 nr 7-2.7/512 09. september 2010 nr 7-2.7/512
18	Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu protokoll	13.09.2010
19	Taotlus maa riigi omandisse jätmiseks	20.10.2010
20	Sotsiaalministeeriumi kiri maa riigi omandisse jätmine	13. detsember 2010 nr 187
21	Ametlik teadaanne maa riigi omandisse jätmisest	15.12.2010
22	Tõrva Linnavalitsuse kiri täiendavate kooskõlastuste vajaduste määramine	27. jaanuar 2011 nr 7-2.7/98
23	Detailplaneeringu arutelu enne avalikule väljapanekule suunamist, protokoll	03.veebruar 2011 nr 5 kl 17.00
24	Valga Maavalitsuse kiri täiendavate kooskõlastuste määramisest	08.02.2011 nr 9-12/287
25	Tõrva Linnavalitsuse ametlik teadaanne avalikust väljapanekust	23.02.2011 nr 7-2.7/189 23.02.2011 nr 7-2.7/190 23.02.2011 nr 7-2.7/191 23.02.2011 nr 7-2.7/192 23.02.2011 nr 7-2.7/193
26	Tõrva Linnavalikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek	22. veebruar 2011 nr 9
27	Ametlik teadaanne avalikust väljapanekust	Ajaleht „Valgamaalane“ 26. veebruar 2011
28	Ametlik teadaanne avalikust väljapanekust	Ajaleht „Helme-Tõrva Elu“ 24. märts 2011
29	Teadaanne detailplaneeringu avalikust arutelust	30. märts 2011
30	Detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll	12.04.2011
31	Tõrva Linnavalitsuse kiri detailplaneeringu teostamiseks ja heakskiidu saamiseks	13. aprill 2011 nr 9-1/296
32	Valga maavalitsuse kiri	16.05.2011 nr 9-12/1016
33	Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest	19. mai 2011
34	Tõrva Linnavalikogu otsus detailplaneeringu kehtestamisest	17. mai 2011 nr 13
35	Detailplaneeringu pass	

III SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on kinnitatud Tõrva Linnavolikogu 26. juuni 2007.a määrusega nr 14 Tõrva linna ehitusmäärus ja „Hooldekülade detailplaneeringu koostamine“ hankedokument, lisa III Tehnilised tingimused detailplaneeringu lähteseisukohad mai 2010.a ja Tõrva Linnavolikogu 18. mai 2010.a otsus nr 11 detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

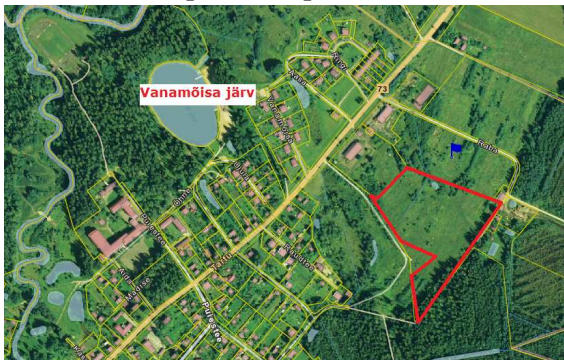
- *Tõrva linna üldplaneering;
- *Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministerium, <http://www.siseministerium.ee/8169>);
- * Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“;
- *Tõrva linna ehitusmäärus;
- *Katastriüksuse plaan;
- *Hea ehitustava;
- *Planeerimisseadus;
- *Looduskaitseadus;
- *Tõrva linna jäätmehoolduseeskiri;
- *Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarbete liigid ja nende määramise alused“;
- *Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- *Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- *Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;

Valgamaal Tõrva linnas Raba tn 4 katastriüksuse ja Tartu tänav 39 kinnistute vahelise ala detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimistööd on teostatud A GEO OÜ poolt juulis 2010. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000“ korra ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. august 2007.a määrusega nr 70 vastu võetud „Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord“.

Detailplaneeringu eesmärk on rajada peremajadel põhinev erihoolekande hooldekodu ca 60 ööpäevaringset erihoolekannet vajavale inimesele. Rajatakse kümne kohalised hoolekande peremajad, ühekorruselised. Rajatakse ka tegevusmaja, ühekorruseline. Moodustatakse kaks krunti, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitusõiguse, liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Valgemaal, Tõrva linnas, üldplaneeringu järgne ettevõtlus reservmaal. Raba tn 4 katastriüksuse ja Tartu tänav 39 kinnistute vahelises alas. Kirdesuunas piirneb planeeritav maa-ala tootmismaadega, jäätmehoidla maaga, kagusuunas samuti jäätmaadega ja tootmismaadega. Peamiselt piirneb krunt lõunaosas metsaga. Krunt asub umbes 600 meetri kaugusel Vanamõisa järvest kagusuunas.



Juurdepääs planeeringualale on peamiselt Raba tänavalt. Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,29 ha.

Planeeritavas maa-alas asuvate kinnistute tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala ha	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
EHAK 0823	4,29	-	-	Puudub	Eesti Vabariik

Planeeritava ala sihtotstarve puudub, on reformimata riigimaa, mis kuulub Eesti Vabariigile. Planeeritava ala suurus on antud ülaltoodud tabelis. Planeeritava maa-ala on hoonestamata. Planeeritav maa-ala on peamiselt kaetud rohhtaimedega, kuid esineb mõningates kohtades põõsarinnet ja puid.

Planeeritavat maa-ala ümbritsevad kaudselt elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa ja tootmismaa, jäätmehoidlatemaa sihtotstarbega krundid. Planeeringualast loodes taamal asuvad hoonestatud elamumaa krundid. Planeeringualast edelas asuvad hoonestamata üldkasutava maa krundid. Lähimad väikeelamud asuvad planeeringualast loode ilmakaares. Raudtee tänava, Ujula tänava ümbrus on väljakujunenud väikeelamute ala, kus leidub ka madalamaid korterelamu krunte.

Kergliiklusteed antud piirkonnas puuduvad. Planeeringualale suhteliselt lähedal asub Vanamõisa järv, mille piirkond on kasutusel rekreatsioonialana või siis puhkamiseks.

Planeeritav maa-ala jääb madalpinge õhuliini kaitsevööndisse, mis on mõlemale poole liini keskteljest 2 meetrit. Planeeringualale loob kitsendusi mobiilsidemast raadiusega 70 m. Planeeringuala naabruses asub AJ Koperatiivi alajaam. Kavandatava ala sisse jäävad kraavi veekaitsevööndid, mis on mõlemale poole kraavi perve 1 meeter.

Eelpool nimetatud kaitsevööndid on märgitud joonisel tugiplaan koos asukoha skeemiga, leht 1.

Puuduvad vee- ja kanalisatsiooni trassid.

3. Planeeringulahendus

3.1. Üldosa

AS Hoolekandeteenused ettevõttel on plaanis rajada Eesti erinevates paikades 8 hoolekandeküla kokku ca 530 kohaga. Ühes külas elavate inimeste arv jääb vahemikku 70-90. Küla koosneb umbes 8 eluhoonest ja 1 tegevushoonest.

Eluhoone – hoone, kus kliendid veedavad suurema osa ööpäevast. Selles hoones kliendid magavad, söövad, veedavad vaba aega. Tegelevad huvitegevustega (juhul kui tegu pole tegevustega mida harrastatakse tegevusmajas või väljaspool hooldekodu).

Tegevusmaja- hoone, kus kliendid käivad ühistegevusi ja huvitegevusi harrastamas, kus paiknevad ametiruumid ning tugiteenusteks vajalikud ruumid. Tegevusmaja võiks olla avatud ka kogukonnale kasutamiseks.

Välialad – peavad arvestama küla teenindamise vajadust kaubaautode jm transpordi poolt, klientide jalutusruumi ja roheala, spordiväljakuid, mänguplatse, nn hobipeenramaad (maitsetaimed, lilled, maasikad jms), külaliste ja kogukonnaliikmete head ligipääsu.

Detailplaneeringuga on 4,26 ha suurusele maa-alale kavandatud üks tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa sihtotstarbega krunt, krundile kuus hooldekande pereelamut ja üks tegevushoone. Planeeringuala lõunapoolsesse ossa tee- ja tänavamaa krunt. Kuigi lähteülesandes oli planeeritud viis hoolekande pereelamut selgus detailplaneeringu koostamise käigus, et kuus hoolekande pereelamut loovad rohkem kompaktsema hoonestuse ja kasutada võimalikul suuremal määral krundi pinda hoonestuseks, luues ühtse tervikliku hoonestuse.

Raba tn 4 katastriüksuse ja Tartu tänav 39 kinnistu vaheline ala on sobilik ühiskondlike ehitiste maa piirkonnaks. Ala on väga hästi ligipääsetav, kuna asub väga hea transpordiliikuvusega tänava – Tartu mnt vahetus läheduses. Linnaehituslikult sobivad ühekorruselised peremajad antud piirkonda ning seega ei riku planeering läheduses asuvate elamualade ühtset terviklikkust, kuna hooned on planeeritud sarnased väikeelamutega.

Planeeritav maa-ala saadakse ühest suurest reformimata riigimaa Tõrva linna haldusterritooriumil olevast maast: tekib üks krunt pindalaga ca 4,17 ha. Moodustatav krunt positsiooniga 1 on planeeritud 100 % ühiskondlike ehitiste jaoks. Krunt pos 2 (2657 m²) on planeeritud katastriüksuse sihtotstarbe järgi 100 % transpordimaaks, mis määratakse avalikuks kasutuseks.

Rajatavate peremajadele on lubatud üks korrus. Ühe peremaja ehitusaluseks pinnaks on ette nähtud maksimaalselt 405 m², tegevusmaja ehitusaluseks pinnaks on ettenähtud 925 m².

Planeeritavate peremajade ja tegevusmajade kohta on koostanud tüüpprojekti OÜ Innopolis Insenerid.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Tõrva linna ehitusmäärusest tulenevate piirangutega ning olemasolevatest tehnotrassidest tulenevate piirangutega ning olemasolevatest kraavi veekaitsest tulenevate piirangutega. Elamute mahu valikul on lähtutud Tõrva linnas planeeringualale lähedale asuvate hoonete kõrgusest ning Tõrva linna ehitusmääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Kruntidele on ette nähtud pereelamute maksimaalseks kõrguseks maapinnast 6,3 meetrit ja tegevusmajal 8,4 meetrit. Põhihoonetele lisaks on võimalus hoonestusalale ehitada kolm abihoonet. Arvestatud on aktiivse eluviisiga harrastava kodanikuga - palliplats, liikumisrajad.

Kuna Hoolekandeküla majad rajatakse tühjale 4,17 ha suurusele maa-alale, moodustatakse omaette nn mikroküla just erivajadusega inimeste jaoks. Täielikku kokkusobivust Vanamõisa elamurajooni eramutega, mis asuvad külast küllaltki kaugel, ei ole otstarbekas

ja praktiline taotleda. Rajatav hoolekandeküla terviklikuna moodustab omaette ilusa arhitektuurse kompleksi, mis otseselt on piiratud teistest eramutest puhkealaga ja tootmisettevõtete maaga. (vt lisa 2 illustreerivad fotod).

Hoonete planeerimise juures on tähelepanu pööratud ka hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, arvestatud on ka ilmakaartega.

Kavandatavatesse erihooldekodudesse asuksid elama ligikaudu 60 psüühilise erivajadusega täisealist isikut, kellele osutatakse ööpäevaringset erihooldusteenust. Hooldekodus elaksid isikud 10-kohalistes elumajades. Personali suuruseks on kavandatud 20 kuni 30 inimest.

Detailplaneeringu lahenduses on toodud ära ka rekreatiivse eesmärgiga väliala. Välialad jäävad planeeringuala kaguossa, seega saab välialal olema piisav insolatsioonitase. Välialal saavad liigelda nii jalakäijad kui ratastooliga liikujad. Liiklemiskoridor jalakäijatele ja ratastooliga liikujatele on näidatud põhijoonisel kollase pideva joonega. Planeeritav liikumistee on piisava lausega, et tagada nii ratastooliga liiklejale ning jalutajale mugav ala teineteisest möödumiseks. Krundi siseste teede projekteerimisel tuleb arvestada EVS 843:2003 tulenevatest teede projekteerimis normatiividest. Kindlasti tuleb arvestada ratastooliga liikleja ruumivajadustega ja kepiga kõndiva inimese ruumivajadustega. Jalutusraja kõrvale on kavandatud istepingid mugava intervalli tagant, mõeldes eakamatele inimestele. Aktiivsematele elanikele on antud võimalus pallimängudeks, selleks on piisavalt lai korvpalliplats (tegevusmajast kirde suunas), mis võimaldab seda kasutada ka muudeks pallimängudeks. Pallimängude ala on piiratud madalhaljastusega, tagades sellega ohutuse eemalviibijate suhtes.

Planeeringuala jääb kirdepoolses osas elektriõhuliini kaitsevööndisse, mis on mõlemale poole liini keskteljest 2 meetrit ja põhjapoolses osas kraavi veekaitsevööndisse, mõlemale poole kraavi perve 1 m. Planeeringualale loob kitsendusi mobiilsidemast raadiusega 70 m (tõmmitsatega raadiomasti korral selle kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal). Hoonestust antud kaitsevöönditesse kavandatud ei ole. Elisa Eesti AS-le kuuluva masti ehitusregistri kood on 220490519. Tuginedes ehitusregistrile, siis masti kõrguseks on 70 m.

Väljavõte elektroonilise side seadusest:

Elektroonilise side seaduse¹ § 117 lg 2 p 1 kohaselt on tõmmitsatega raadiomasti kaitsevöönd maismaal võrdne selle kõrgusega.

Elektriliinide vahetus lähedusesse on planeeritud kraav ühendamiseks omavahel olemasolevat tiiki ja kraavi. Kraavi kaitsevööndiks on märgitud 1 m kraavi pervest. Nii olemasolevale kraavile kui planeeritavale kraavile ja tiigile on kavandatud ümber piirdeaed, tagades ohutuse antud ala kasutatava elanikkonna suhtes.

Kavandatud planeeringu hoonete paigutus võimaldab võimalikul suurel määral säilitada olemasolevat haljastust. Planeeringualasse on kavandatud nii kõrg kui madalhaljastust, hekke, mis peavad olema teelt tulevate mõjutuste suhtes vastupidavad; õhu- ja pinnasesaastekindlad ning piisavalt madalad, et mitte piirata väljasõidul nähtavust planeeringuala loodeosas eemal olevale Tartu mnt-le, kuid samas piisavalt kõrged, et summutada perspektiivset liikluse müra ja saastet.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud edelaosas olemasolevalt kruusa teelt. Autode parkimine on täielikult ette nähtud maa peal planeeringuala sees. Parkimiskohti on kavandatud kokku 23, mis on piisav teenindamiseks nii tegevusmaja kui peremaja.

3.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Krundi pindala (ha/m ²)	Hoone ehitusalune pind (m ²) maapealne	Max. korruselisus ja hoone kõrgus (m) / absoluutkõrgus	Suletud brutopind (m ²) maapealne	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Krundi kasutamise sihtotstarbe liigi järgi % (DP)	Tulepüüvis	Parkimiskohtade arv	Piirangud ja märkused
1	4,17	3404	1 / ***P6,3 T8,4 *abs. 75	3404	7 / 3**	Üh 100	AT 100	TP3	23	Kraavi veekaitsevöönd 1 m, mobiilsidemasti kasitsevöönd R 70 m, madalpingeõhuliini kaitsevöönd 2+2 m, planeeritava madalpinge kaabli servituudi vajadus Tartu mnt 33 kinnistu kasuks.
2	2657	-	-	-	-	L 100	LT 100	-	-	Kraavi veekaitsevöönd 1 m.

* absoluutkõrgus

** kõrvalhoone, kuur, kasvahoone

*** P – peremaja, T - tegevusmaja

3.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Vastavalt OÜ Innopolis Insenerid hoone eskiisprojektile on nõuded hoonete fassaadi- ja katusekatte materjalidele järgnevad:

- fassaadipinnad kaetakse kas erisuunalise ning toonitud puitlaudise ja krohvpindadega.
- viilkatusega hoonemahtudel läheb katusekate sujuvalt üle ka fassaadikatteks, tuues selgelt esile mahu vormi. Materjalidest kasutatakse neil hoone osaldel eri tonaalsuses siledat betoonkivi/sindlit (või analoogset materjali).
- lamekatusega hooneosadel kasutatakse katusekatte materjalina bituumenkatet.

Moodustatava pos 1 on lubatud piirata hekiga, puit- või võrkpiirdega, keelatud on rajada läbipaistmatut plankaeda. Piirde lubatud kõrgus on kuni 1,2 m ümbritsevast maapinnast.

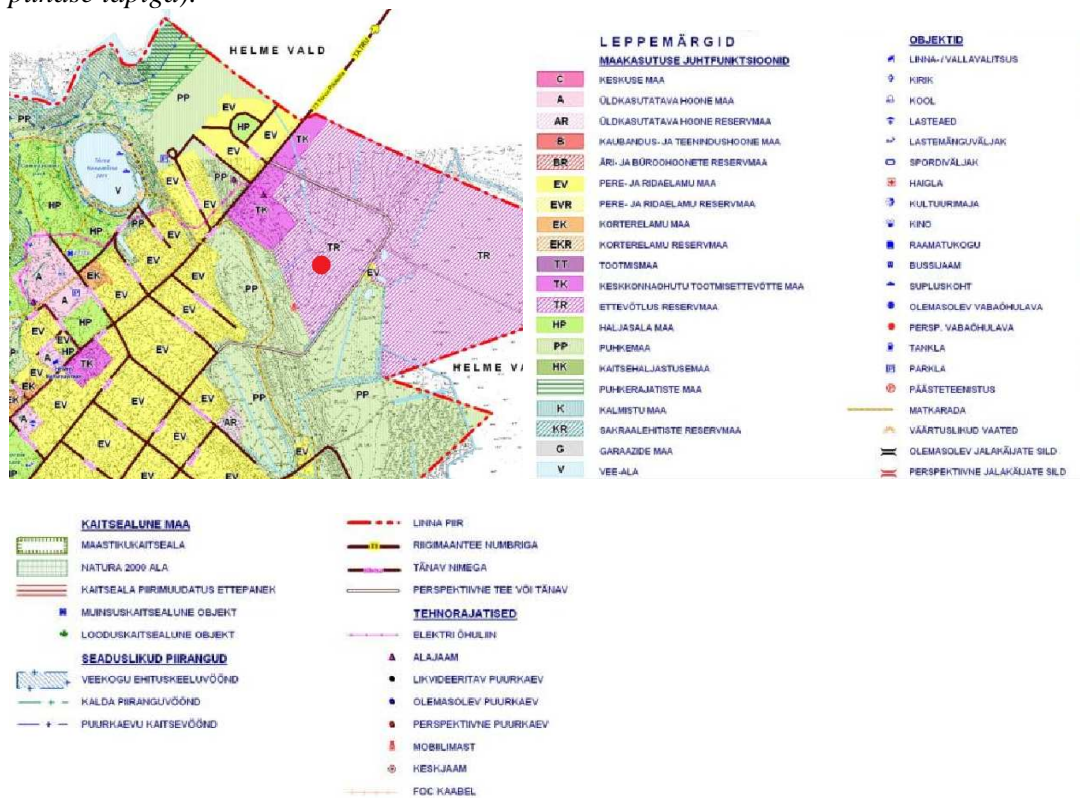
Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid.

4. Tõrva linna üldplaneering

Tõrva linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala ettevõtlus reservmaa, mis on ettevõtlus hoonete ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Detailplaneeringuga muudetakse tee maa-ala tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse (AR – üldplaneeringu järgne) maaks ning tee ja tänava maaks (LT).

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud kuus hoolekande peremaja väikeelamutega sarnastel printsiipidel ja üks tegevusmaja hooldeasutuste sarnastel printsiipidel. Peremajad on oma sisult elamud – erivajadustega isikute eluhood. Planeering arvestab tiheasustuses planeerimise põhimõtteid. Planeeringuga on kavandatud väliallasse kõrghaljastust ja põõsarinnet, tagades inimkonnale puhtama elukeskkonna.

Väljavõte üldplaneeringu juhtfunktsioonide kaardilt (planeeringuala on märgistatud punase täpiga):



4.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeritava maa-ala asub Tõrva linnas, kus on elamuid ehitatud tiheasustuse põhimõtetel. Planeeringualast teisele poole Tartu maanteed jääb arvestatava elaniku arvuga väikeelamu piirkond. Planeeringuala asub hea liiklusega Tartu tn ligiduses (ca 150 m tänavani), teisel pool Tartu tn asub Ringi-Aasa tn elamukvartal, mõnesaja meetri kaugusel asub intensiivselt kasutatav Vanamõisa järve supelrand ja südalinna kaubanduskeskusteni on mitte rohkem kui poolteist kilomeetrit. Tartu tn rekonstrueeritakse 2011 a sügiseks, mille kõrval rajatakse kuni linna piirini kõnni ja kergliiklusteed, mis oluliselt hõlbustab liiklemist hoolekandeküla ja linna keskuse vahel. Linna keskuses asuvad kultuuriasutused, töötavad huvialaringid, millest osavõtt soovi korral on võimalik, sest neid asutusi saab külastada liikudes jalgsi või jalgrattal väikese vahemaa tõttu.

Jäätmeheidla maa, millega planeeringuala piirneb ei ole hoonestatud ja on küllaltki suurel määral kõrghaljastatud. Planeeringuala ida servas on elamumaa, tootmismaa ja transpordimaa. Elamumaa ja kavandatava ala vahel on transpordimaa ja kavandatava ala piirile on planeeritud hekk ja piire. Üldplaneeringu järgi oli hoolekandeküla planeeringuala ettevõtlus reservmaa. Selle maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine üldplaneeringus üldkasutatavate hoonete maaks on vajalik nii sotsiaalministeeriumile hoolekande küla rajamisel, et hoolekandekülla erivajadustega inimeste elutingimused paraneksid, kui ka Tõrva linnale töökohtade loomisel. Esialgsete plaanide kohaselt tekib sinna kuni 30 töökohta. Tootmisettevõtete rajamiseks jääb linnal veel maad nii Tartu tänava, Riiska kui ka Kaarlimäe tootmispiirkonda.

Hoolekandeküla detailplaneeringuga kavandatud pereelamute hoonestusalade suurused on sarnased ümbritsevate elamumaa kruntidega. Asukoht kavandatud pereelamutele ja tegevusmajale on igati sobiv, kuna asub hea liiklusega Tartu mnt läheduses ja väikeelamu piirkonnas. Kavandatud hoonete kõrgus max 8,4 m on samuti piirkonna pereelamute puhul sobilik. Tegemist on kuue pereelamuga pluss ühe tegevusmajaga, mis keskkonnakaitselisest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke alasid negatiivselt.

Sotsiaalministeerium on võtnud seisukoha, et erihoolekannet vajavatele inimestele suurte hoolekodude asemel on vaja rajada väikesed hoolekandekülad üle vabariigi. Seda eesmärki viib ellu saajaprotsendiliselt riigile kuuluv AS Hoolekandeteenused, kes on ka selle planeeringu arendaja.

Selle töö eesmärgiks on tuua erihoolekannet vajavad inimesed aktiivsesse keskkonda, luua nendele inimestele sotsialiseerumisvõimalus, muutes nende inimeste elu mugavamaks ja elamisväärsemaks.

Tõrvale langes see valik just tänu väikelinna hubasusele ja sobiva koha leidmisele linna territooriumil.

Arvestades eelpool toodud põhjendusi on igati sobilik sellesse piirkonda rajada nn mikroküla erivajadusega inimeste jaoks.

4.1.1. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Vastavalt käesoleva detailplaneeringu lahendusele tehakse ettepanek muuta kehtivat Tõrva linna üldplaneeringut järgmises seletuskirja punktis:

Muudatusettepanek:

Olemasolev sõnastus kehtiva üldplaneeringu 3.2.5 punkti lõigus on järgmine: Tartu tänava (Tõrva-Pikasilla maantee)ääres paikneb olemasolev ettevõtlus/tootmispiirkond, mida on kavandatud laiendada linna kirdepiirini.

Muuta lõigu 3.2.5 sõnastus alljärgnevalt:

Tartu tänava (Tõrva-Pikasilla maantee) ääres paiknevast ettevõtlus/tootmispiirkonnast muuta planeeringuga haaratav maa-ala Pos 1, suurusega 4,17 ha üldkasutatava hoone reservmaaks (AR).

5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga on kavandatud hooned krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

5.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal asub nii kõrghaljastust kui põõsarinnet. Neid tuleb võimalikus ulatuses säilitada. Likvideerimisele ei kuulu ükski liik, mis ei ole nimetatud väärtuslikuks haljastuslikuks objektiks. Kõikide ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist olemasolevale puittaimestikule.

5.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Krundile on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid ja põõsaid, hekke.

Maa-alale istutatavad puud võiksid soovitavalt olla suurelehelised pärnad, harilikud vahtrad või harilikud pihlakad. Mitte kombineerida üle 3 liigi. Puid ei tohi istutada planeeringuala väljasõidu lähedusse (loodeossa) selliselt, et need varjaksid nähtavust ristmikule. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilistest ja funktsionaalsetest aspektidest.

6. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud tegevusmaja sissesõidu värava vahetus lähedusse. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Tõrva linna jäätmehoolduseeskirjale.

7. Liikluskorraldus ja parkimine

7.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub olemasolevalt teelt, mis on planeeringuga kavandatud piisava laiuselga tolmuabaks teeks, planeeringuala loodeosas. Planeeringuga on samuti lahendatud jalakäijate juurdepääs Tartu mnt-le. Nii tolmuabaks sõidutee kui kõnnitee ehitab välja huvitatud isik (AS Hoolekandeteenused). Planeeringualal tuleb teekatetena kasutada piisava kandevõimega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Silla projekteerimisel arvestada vastava kandevõimega, et oleks tagatud päästeautode juurdepääs pereelamuteni. Krundile ei ole kavandatud juurdepääsu servituudi vajadust ega parkimis servituudivajadust. Tegevusmaja 13 parkimiskoha lähedusse on planeeritud ringipööramiseks - päästetehnikale, teenindavale personalile, küllastajatele. Antud planeering ei muuda olemasolevat liikluskorraldust väljasõidul olemasolevale kruusa teele. Krunt pos 2 on planeeritud avaliku kasutusega teeks. Planeeritav liikluslahendus hoolekandekülale on antud joonisel „Transpordiskeem“ leht nr 5.

7.2. Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimise ja juurdepääsutee lahendus on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: Eesti Standardist EVS 843:2003.

Parkimisarvutus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv / suletud bruto m ²	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Elamupiirkond			
1	Hoolekande peremaja (eramu)	2,5	6 / 2430	15	15
	Tegevusmaja	1/400	1 / 925	2	8
POS 1. kokku:				17	23

Parkimiskohti on kavandatud krundile pos 1, 23. Kavandatud parkimiskohtade arv on piisav teenindamiseks tegevusmaja ja kuus pereelamut.

8. Tehnovõrgud

Planeeringualal, moodustataval kinnistul on madalpinge õhuliin. Vee- ja kanalisatsiooni trasse, sidekaableid planeeringuala ei ole.

8.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Valgamaal Tõrva linnas Raba tn 4 katastriüksuse ja Tartu tänav 39 kinnistu vahelise ala elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Lõuna regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 183070 (01.10.2010). Selle kohaselt on planeeritud elektritoide "Kooperatiivi" jaotusalajaama projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Tarbija varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4kV maakaabelliin. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile mitmekohalistena Riisika Puhkeala 1 kinnistu üldkasutatavale maa-alale. Elektriikaabli lahendus hooneteni antakse järgmistes projekteerimis staadiumites.

Planeeritava madalpingekaabli servituudi vajadus Tartu mnt 33 kinnistu kasuks.

Planeeringus on arvestatud hoolekande pereelamute peakaitsmeteks 3x50A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Valdajal täpsustada liitumispunktide täpsed asukohad ja peakaitsete suurused Eesti Energia AS-s.

8.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal olemasolev sidevarustus puudub. Planeeringu ala uute hoonete sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud Elion Ettevõtted AS-ilt detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 15929016 08.10.2010.

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest. Vastavalt tingimustele on ette nähtud planeeringuala siduda Tartu tn sidekanalisatsiooniga. Krundi piirile, sobivasse kohta, on ette nähtud kaablikapp VK-200. Sidekaabel on projekteeritud vajaliku VMOHBU tüüpi mahuga kaablikapist TRVK04 projekteeritavasse kappi. Sealt edasi on ette nähtud vajaliku mahuga VMOHBU tüüpi kaablid kaablikaitse torudes igasse hoonesse, kusjuures sisevõrgus kasutada CAT5/CAT6 vaskkaableid. Kaablite mahud seega täpsustatakse sideprojektiga. Sidevõrgu lõpp-punkt on Tartu tn nurgal – kaablikapp TRVK04.

Elioni juurdepääsuvõrguga ühenduse rajamine ja kaablite sidekanalis paigaldamine planeeringualale ehitavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanalise valmimist ning eeldatavate klientide taotluse laekumist Elionile.

Tööprojekti koostamiseks võtta uued tehnilised tingimused planeeritavate hoonete sidekaablite projekteerimiseks.

Elisa Eesti AS-le kuuluva sidemasti madalpingekaabel on kantud Hoolekandeküla detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaanile.

8.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Tõrva linna Hoolekandeküla detailplaneeringu projekti veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on lähtutud järgmistest Eestis kehtivatest projekteerimismisnormidest:

EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimismisnormid
EVS 847-3:2003 Ühisvärk. Veevärgi projekteerimine.
EVS 846:2003 Kinnistu kanalisatsioon
EVS 848:2003 Ühiskanalisatsioonivõrk
EVS 812-6:2005 Ehitise tuleohutus

Projekteerimise aluseks on A GEO OÜ poolt teostatud geodeetilised mõõdistused (töö nr. 10081), Tõrva Linnahoolduse Asutuse poolt 20.09.2010 6-2/180 välja antud Vee- ja kanalisatsiooni liitumistingimused Tõrva linna ühisvee- ja kanalisatsiooni võrkudega, AS Infragate Eesti poolt koostatud Arengukava aastateks 2008-2019 ja AS K& H poolt koostatud vee – ja kanalisatsiooni trasside projekt (töö nr. 1888VK10).

8.2.1. Veevarustus

Planeeritava kinnistu arvutuslik veevajadus on järgmine:

-majandus-joogivesi	2,0 m ³ /h, 10,0m ³ /d, 3650 m ³ /aa.
-väliseks tulekustutuseks vajalik vesi	10 l/s
-kanaliseeritavad vooluhulgad	2,0m ³ /h, 10,0m ³ /d, 3650 m ³ /aa.
-soojavee energiavajadus	100 kw/h

Planeeritaval alal puuduvad käesoleval ajal tehnovõrgud.

Vastavalt Tõrva Linnahoolduse Asutuse poolt välja antud liitumistingimustele ja AS K&H poolt koostatud Tartu mnt. trasside projektile on planeeritav ala ettenähtud varustada majandus-joogiveega ning tulekustutusveega Tartu mnt. ühisveevõrgust D110 mm. K & H projektiga on ettenähtud võimalus liitumiseks veega projekteeritavas sõlmes 1 V32-37B. Krundi piirini on toodud PEH PN10 veesurvetorudest torustik De110 mm.

Planeeritava krundi piiril on ettenähtud veeliitumiskoht, kuhu paigaldatakse maakraan DN50 mm pikendatud spindliga kape all. Planeeritava ala üldine veearvesti paigaldatakse tegevusmajas. Krundisisene veetorustik varustab veega planeeritavaid hooned ning igale hoonetele on ettenähtud paigalda maakraan DN25 mm pikendatud spindliga kape all.

Väliseks tulekustutuseks vajalik vesi saadakse planeeritava ala välisvärava juurde paigaldatavast maapealsest tuletõrjehüdrandist. Hüdrandi tööraadius on 150 m.

Veetorustik paigaldatakse PEH ja PEM veetorudest De63-32 mm1,8 m sügavusele maapinnast toru peale liiva kihi sisse. Toru peale paigaldatakse metallmärkelint.

Planeeritava krundi välise veetorustiku pikkus on 158m ning sellele on kaitsevöönd laiusega 2,0 m mõlemale poole toru teljest. Krundi sisemiste veetorustike pikkus on 375 m. Hoolekandeküla soojaveevarustus lahendatakse igas soojussõlmes paigaldatava elektriboileri abil.

8.2.2. Kanalisatsioon

Planeeritava ala reoveed juhatakse isevoolselt AS K & H poolt projekteeritud Tartu mnt.reoveekanalisatsiooni trassi, kus on ettenähtud liitumisvõimalus kaevus 1-KK32-32. Selle kaevu ja planeeritava ala vahel paigaldatakse isevoolne kanalisatsiooni torustik De 160 mm pikkusega 173 m. Torustikul on kaitsevöönd laiusena 2,0 m mõlemale poole toru teljest. Krundi piiril on ettenähtud kanalisatsiooni liitumiskaev D560/500 mm.

Ehitatavate Hoolekandeküla hoonete reoveed juhatakse isevoolselt planeeritava kanalisatsiooni torustiku De160 mm kaudu liitumiskaevu. Kanalisatsiooni torustikud paigaldatakse NAL PVC muhvitorudest D160mm kaldega I=0,006 Kinnistu planeeritavad kanalisatsiooni torustikud on pikkusega 395 m.

Kontrollkaevudena kasutatakse teleskoopseid polar kanalisatsioonikaeve D400/315 mm.

8.2.3. Drenaaž

Planeeritavate Hoolekandeküla hoonete ümber on ettenähtud paigaldada ehitusdrenaaž. Drenaaži eelvooluks on naaber kinnistul paiknev olemasolev tiik, mis võimaldab isevoolset torustiku ehitamist. Tiigi täpne asukoht ja maapinna kõrgusmärgid täpsustatakse täiendavate geodeetiliste uuringutega.

Isevoolsed drenaaži torustikud paigaldatakse muhviga drenaažtorudest D110 mm kaldega I=0,005 killustiku filtri sisse, mis omakorda ümbritsetakse filterkangaga.

Hoonete ümber ettenähtud perforatsioonid drenaažtorustike pikkus on 830 m ja kogumisdreenide De160 mm pikkus 355 m. Kinnistu välise drenaažtoru pikkus on 45 m

Kontrollkaevudena kasutatakse teleskoopseid polar kanalisatsioonikaeve D400/315 mm setteosaga vähemalt 200 mm.

8.3. Soojavarustus

Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud soojavarustuse ehitamise võimalus maakütet kasutades. Maaküttele on reserveeritud maad 8565 m², see katab kõik hoolekande pereelamute kütte vajadused.

Kaeviku sügavuseks on arvestatud 1 meeter ja 1 meetri laiusena. Kaitsetsooniks on arvestatud 2,0 m trassi teljest. Maakütte ala rajamisel arvestada geopunkti asukohaga.

9. **Tuleohutuse tagamine**

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida eelpool mainitud määrusele.

Tuletõrjiveevõtu raadiuseks on arvestatud 150 m, et tagada igale hoonetele tuletõrjekustutusvesi, mis omakorda vastab normile (EVS 812 osa 6, 2005).

10. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitaks inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretunud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ning selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" kirjeldatud soovitudest:

- hea valgustus (lahendatakse ehitusprojekti staadiumis);
- hea vaade korrastatavale metsaalale;
- soovituslik on valvekaamerate olemasolu.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine kinnistule.

11. Nõuded detailplaneeringu elluviimiseks

1. Ehitusprojekti koostamisel nähakse ette abinõud sisemasti vantide, ankurplaatide ja maandusjuhtide kaitseks ehitustegevuse ajal.
2. Geodeetilisele punktile tuleb tagada säilimine ehitustööde käigus.
3. Elektri kaabli lahendus hooneteni antakse järgmistes projekteerimis staadiumites.