

**Töö nr:** 42DP04  
**Asukoht:** Tõrva linn  
**Tellija:** Jaanis Ilves

---

---

## **Kevade 4 krundi DETAILPLANEERING**

---

---

Elamu Tõrvas Kevade t. 4 riikliku arhitektuurimälestise registri number: 23297

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

## PLANEERINGU KOOSSEIS

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid .....</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Kirjavahetus .....</i>	<i>3</i>
3	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1	<i>Alusplaan .....</i>	<i>3</i>
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus .....</i>	<i>3</i>
3.3	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Krundi ehitusõigus .....</i>	<i>4</i>
3.5	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele .....</i>	<i>5</i>
3.6	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....</i>	<i>5</i>
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....</i>	<i>5</i>
3.8	<i>Ehitistevahelised kujad .....</i>	<i>5</i>
3.9	<i>Tehnovõrgud ja rajatised .....</i>	<i>6</i>
3.10	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	<i>7</i>
3.11	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	<i>7</i>
3.12	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....</i>	<i>7</i>
3.13	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	<i>7</i>
3.14	<i>Planeeringu rakendamise võimalused .....</i>	<i>8</i>
<b>B</b>	<b>JOONISED.....</b>	<b>9</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM.....	10
2	OLEMASOLEV OLUKORD .....	11
3	PLANEERINGU PÕHIJONIS .....	12
<b>C</b>	<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>13</b>
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	13
2	KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	14
<b>D</b>	<b>PLANEERINGU LISAD .....</b>	<b>15</b>

## A SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tõrva kesklinnas krunti Kevade 4. Planeeringuala suuruseks on 1241 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärk on:

- ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tõrva Linnavalitsuse 13. mai 2004 a korraldus nr 100.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- *Aia-Valga-Kevade-Metsa kvartali detailplaneering.*

#### 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu lisades.

### 3 Planeerimise lahendus

#### 3.1 Alusplaan

Alusplaaniks on võetud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 koos maaaluste tehnovõrkude digitaalsete joonistega.

#### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tõrva kesklinnas krunti Kevade 4. Planeeringuala suuruseks on 1241 m<sup>2</sup>. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on 75% ärimaa ja 25% elamumaa.

Krundil on kaks olemasolevat hoonet: kahekorruseline viilkatusega krohvitud kivihoone ning viilkatusega silikaattellisest kuur. Põhihoone fassaad asub Kevade tn ääres, hoone on muinsuskaitse alune objekt. Aia ja Kevade tn äärset vaba krundipiiri osa piirab ca 2 m kõrgune hekk. Kõrghaljastusest asub krundil üks elupuu. Krundi reljeef on tasane.

Naaberkrundidel asuvad puitvoodriga või krohvitud korruselamud ja väikeelamud.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal telekommunikatsiooni-, elektri-, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrk. Lisaks läbivad krundi madalpinge elektrimaakaablid ja õhuliin.

Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on krundil antud lisahoonestusala ning krundi sihtotstarbeks on määratud 75% ärimaa ja 25% elumumaa.

### 3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jääb olemasolev Kevade 4 krunt üheks krundiks. Krundi maakasutus on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1**

#### Maakasutuse koontabel

<i>Planeeringu algatamise eelne</i>			<i>Planeeritud</i>	
<i>krundi aadress</i>	<i>krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>
Kevade 4	1241	75% Ä 25% E	-	-
Kevade 4	-	-	1241	100% Ä

E - elumumaa 001; Ä – ärimaa 002; (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*).

### 3.4 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga kavandatakse krundi hoonestusala suurendamist nii, et see kataks ca 2/3 krundi pinnast. Põhjuseks on krundi asetus Tõrva kesklinnas, kus on vajalik maa võimalikult intensiivne kasutus. Aia ja Kevade tänavate nurgale hoonemahu rajamine loob konkreetselt piiritletud tänavafrondi. Krundi kõrval asub intensiivsemat kasutamist vajav linna keskväljak, mida kasutatakse hetkel ning kavatsetakse ka tulevikus kasutada parkimisalana.

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

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

**Tabel 2**

#### Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete katuseharja/räästa suhteline kõrgus</i>
Kevade 4	1241 m <sup>2</sup> 100% Ä	2	745 m <sup>2</sup>	kuni 12 m/8 m

Ä – ärimaa 002; (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*).

Krundile on planeeritud üks uus hoone, mis jääb olemasolevast hoonest lõunapoole. Enne projekteerimist tuleb projekteeritavale hoonele koostada muinsuskaitse eritingimused. Uue hoone arhitektuur ja välisviimistlus peavad olema kooskõlas piirkonna olemasoleva arhitektuuriga. Uue hoone võimalik galeriiga ühendamine olemasoleva hoonega tuleb enne hoone projekteerimist otsustada muinsuskaitse eritingimustega.

Krundil tuleb säilitada olemasolev tänaväärne hoone, millele on lubatud teha juurdeehitus planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses krundi hoovipoolses osas. Teise olemasoleva hoone võib lammutada.

### 3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: mitte kasutada algupäraseid matkivaid ehitusmaterjale, mitte kasutada plastraamidega aknaid;
2. lubatud korruselisus: kuni 2 täiskorrust ja katusealune korrus (2,5 korrust);
3. lubatud katusekalded: olemasoleval hoonel säilib praegune katusekalle, uuel hoonel: 40...45°;
4. lubatud katusekattematerjalid: katusekivi või valtsplekk;
5. välisviimistlusmaterjalid: mitte kasutada algupäraseid matkivaid ehitusmaterjale; lubatud on laudis, krohv, kivi;
6. kohustuslik ehitusjoon: järgib Kevade ja Aia tänaval väljakujunenud ehitusjoont;
7. piirde kuni 1,7 m kõrgune avaustega puitlipp- või võrkaed
8. minimaalne tulepüsivusklass TP1.

### 3.6 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile on planeeritud juurdepääs Aia tänavalt. Kevade ja Aia tänav on kahe-suunalised ning pöörete sooritamisel mingeid piiranguid ei planeerita.

Kevade 4 krundile on planeeritud kolm parkimiskohta. Peamine parkimine on ette nähtud Tõrva keskväljakul olevas parklas. Tänavaalal on parkimine lubatud vaid vastavalt kehtivale liikluskorrale.

### 3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastusest asub planeeringualal vaid üks elupuu, mis jääb hoonestusala sisse. Soovitav on hoone projekteerimisel ja ehitamisel püüda nimetatud puu säilitada, kuid selle liialt keeruliseks või kulukaks osutumisel, võib puu ka eemaldada. Hekk Aia tn ääres tuleb säilitada.

Uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui nende kaitsevöönd.

### 3.8 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on tulekindel (TP1).

Põhijoonisel on näidatud planeeritud hoone seinasoad, mis peavad vastama tulemüüri nõuetele, kui ehitatav hoone ehitatakse naaberkrundil asuvale hoonetele lähemale kui 8 m.

Kui hoonetevahelised tuleohutuskujad täidetakse naaberhooneid arvestades, võib Päästeteenistuse nõusolekul tulemüüridest loobuda.

### 3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

#### 3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest on krundil asuv olemasolev hoone varustatud telekommunikatsiooni-, elektri-, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga. Lisaks läbivad krunti madalpinge elektrimaakaablid ja õhuliin.

#### 3.9.2 Veevarustus

Seoses vana veeühenduse jäämisega kavandatava hoonestusala alla tuleb rajada uus veeühendus.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantide baasil.

#### 3.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Olemasoleval hoonel on praegusel hetkel olemas keskne kanalisatsioon Kevade tänaval. Planeeritavale hoonele on näidatud uus ühendus kevade tänavale.

Kevade tänavale vastavalt Tõrva linna keskväljaku ja pargi detailplaneeringule (OÜ GPP töö nr DP 09-05) ette nähtud sademeveekanaliseerimise torustik. Sademevesi tuleb koguda ning juhtida Kevade tänava sademeveekanaliseerimise (vajadusel läbi õlipüüduuri) kas Aia tänava kaudu või Kevade 4 krundi planeeritava ja olemasoleva hoone vahelt. Sademevett ei tohi suunata naaberkruntidele.

#### 3.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Krundil on olemasolev elektrivarustus Kevade tn 2B krundil asuvast alajaamast. Planeeritavat krunti läbivad krunti mitte varustavad elektrikaablid on kavandatud ümber tõsta Kevade ja Aia tänavale ning Kevade 2A krundi siseselt. Kevade 2A krundile tuleb rajada maakaablitega uus elektrivarustus Kevade tn 2B krundil asuvast alajaamast. Kaablite ümbertõstmise toimub taotleja kulul.

Kevade ja Aia tänaval on olemasolev tänavavalgustus.

#### 3.9.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeringualal puudub keskne sooja- ja gaasivarustus. Soojavarustuseks tuleb kasutada kohalikku kütet. Võimalikud alternatiivsed kütteallikad planeeritaval alal on elektri-, vedel- ja tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendulaskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### 3.9.6 Telekommunikatsioonivarustus

Krunt on varustatud telekommunikatsiooniühendusega.

#### 3.9.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

**Tabel 3**

#### Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus</i>
Uue veeühenduse rajamine	10 m
Elektrikaabli ümbertõstmise	250 m
Sademeveekanaliseerimise toru	75 m (Aia tn kaudu) / 50 m
Kanaliseerimistoru	10 m

### 3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### 3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituutide vajadus on toodud tabelis 4. Servituudialal on näidatud joonisel 3.

**Tabel 4**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi nimetus</i>	<i>Isik, kelle kasuks servituut on seatud</i>
Valga 3A	Isiklik kasutusõigus või liiniservituut	Elektrivõrgu valdaja/ Kevade 2A; Kevade 4
Kevade 2A	Isiklik kasutusõigus või liiniservituut	Elektrivõrgu valdaja/ Kevade 4; teised liiniga toidetavad kinnistud

### 3.12 Kuritegevusrisike vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- 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 järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele 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, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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.

### **3.14 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on Tõrva linnal, juhul kui linn ja detailplaneeringu koostamise või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

Krundile vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

**B JOONISED**

---

- |    |                        |            |
|----|------------------------|------------|
| 1. | Situatsiooni skeem     | M 1:10 000 |
| 2. | Olemasolev olukord     | M 1:500    |
| 3. | Planeeringu põhijoonis | M 1:500    |

## **1 Situatsiooni skeem**

## **2 Olemasolev olukord**

### **3 Planeeringu põhijoonis**

## C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

### 1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Valgamaa Päästeteenistuse planeerimis- ja järelvalveosakonna juhtivinspektor Külli Uibo, 17.11.04
- Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener Tarmo Täht, 26.11.04
- Tõrva Linnahoiduse Asutus, Voldemar Loid, 05.12.05
- OÜ Jaotusvõrk Kagu-Eesti piirkonna arendussektori juhtivspetsialist Kalmer Aunapu, 05.12.05

## **2 Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel**

## D P LANEERINGU LISAD

---

1. Tõrva linnavalitsuse korraldus planeeringu algatamiseks.
2. Väljavõte varem kehtestatud Aia-Valga-Kevade-Metsa kvartali detailplaneeringust.
3. Fotovaated detailplaneeringualal asuvast muinsuskaitsealusest hoonest.
4. AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilised tingimused.
5. Tõrva Linnavalitsuse 29.11.04 kiri detailplaneeringu Planeeringu-Linnavara komisjoni aruteluks suunamise kohta.
6. Tõrva Linnavalitsuse 17.12.04 kiri detailplaneeringu Muinsuskaitseametiga kooskõlastamise vajaduse kohta.
7. Muinsuskaitseameti kollektiivse kooskõlastamise komisjoni koosoleku protokoll nr. 62, 06.09.2005.



**Vaade hoonele edelast**



**Kevade tn äärne hoone fassaad**