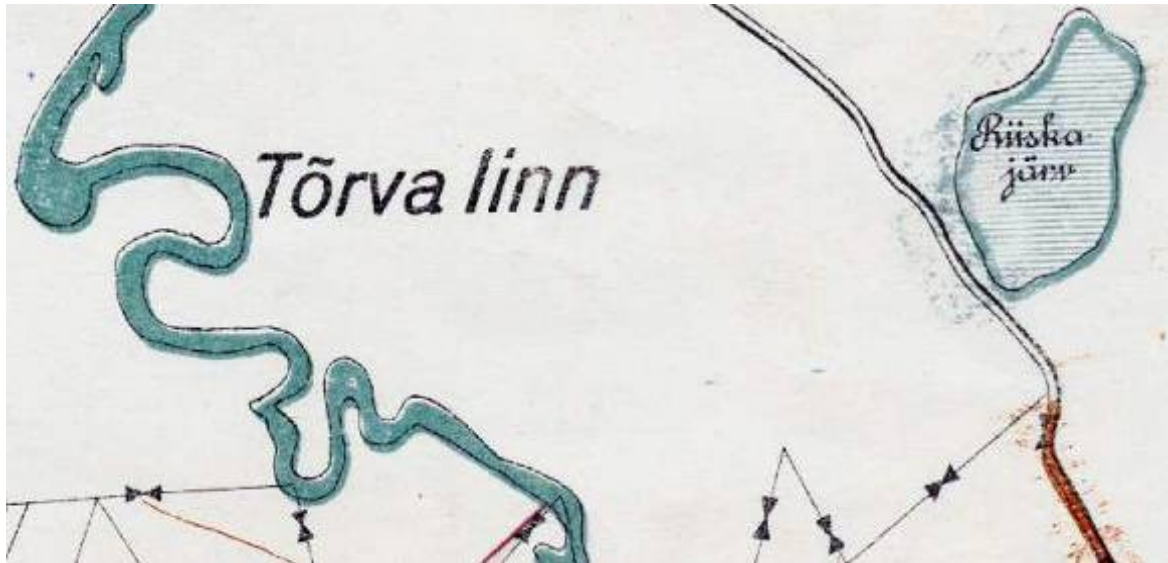


Tõrva linna Valga tn 51A kinnistu (katastrisus 82301:007:0018) detailplaneering

MaastikConsult OÜ (Maastik OÜ), töö nr 12.005
Juhatuse liige Aleksander Sven Esse

Töö nr: 12.005
Asukoht: Tõrva linn, Valgamaa
Planeeringu korraldaja: Tõrva Vallavalitsus
Huvitatud isik: Ahti Saar
Maastikuarhitekt: Erge Jõgela (diplom nr MB 000499)



**Tõrva linna Valga tn 51A kinnistu
(katastriüksus 82301:007:0018)
DETAILPLANEERING**

Seletuskiri ja joonised

Tõrva 2021

Sisukord

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
1.2 DETAILPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	3
1.3 ALUSPLAAN.....	3
2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD NING SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED.....	5
4 VARIANTLAHENDUSTE TUTVUSTUS PARIMA PLANEERINGU LAHENDUSE LEIDMISEKS.....	6
5 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS NING SEOS MAAKONNAPLANEERINGUGA, ÜLDPLANEERINGUGA JA ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK	7
6 PLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TERVIKLIKU RUUMILAHENDUSE SAAVUTAMISEKS.....	8
6.1 EHITUSÕIGUS.....	8
6.2 LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID.....	9
7 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	9
8 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	9
9 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	11
10 EHITISTEVAHELISED KUJAD.....	12
11 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	12
11.1 VEEVARUSTUS.....	12
11.2 KANALISATSIOON JA SADEMEVESI.....	13
11.3 ELEKTRIVARUSTUS.....	13
11.4 SOOJAVARUSTUS.....	14
11.5 VÄLISVALGUSTUS.....	14
11.6 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	14
12 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	14
13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	14
14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	15
15 MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	15
16 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	15
17 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	16
18 JOONISED.....	17

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Tõrva Linnavolikogu 15. juuni 2010. a otsus nr 15 "Valga tn 51A kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kehtestamine".

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tõrva linna üldplaneering,
- EVS 843:2016 "Linnatänavad",
- Planeerimisseadus.

Planeeritava kinnistu pindala on 71 268 m². Maa praegune sihtotstarve on 100%-liselt sihtotstarbeta maa. Lisaks Valga tn 51a katastriüksusele kuulub planeeringuala koosseisu ka Järve puhkeala (82301:007:0019) katastriüksus, millele hoonestust ei planeerita ega eraldi krunti (POS-i) ei moodustata. Detailplaneeringus on tähistatud punase värviga Järve puhkeala katastriüksus, mis ei kuulu kehtestamisele.

1.2 Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid

Jagada maa-ala transpordi, veekogu- ja elamukruntideks ning määrata planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbed. Anda ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks (sh ehitistele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine) ning piiritleda hoonestusalad. Määrata haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, määrata kujad ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Määrata servituudid ning lahendada liikluskorraldus ja parkimine.

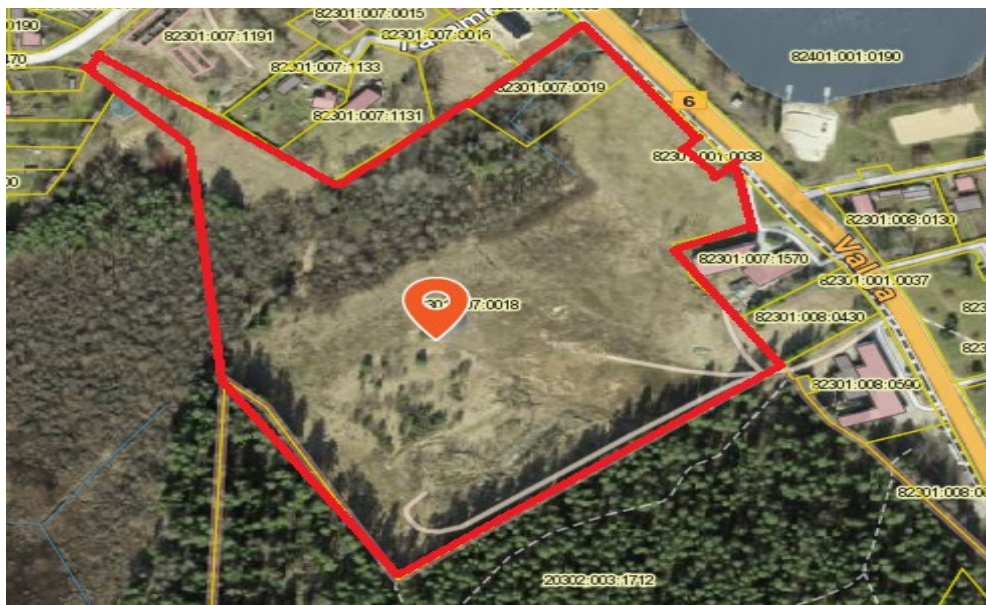
1.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H poolt mõõdistatud Valga 51A kinnistu geodeetiline alusplaan (töö nr 11G5854). Geodeetiline alusplaan on täpsusastmega M 1:500 ning mõõdistatud 2011. aasta juulikuus, Balti süsteemis. Geodeetiline alusplaan tuleb uuendada ehitiste projekteerimise etapis enne ehitusprojekti koostamisele asumist.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Valgamaal, Tõrva linnas. Planeeritav ala asub Tõrva linna lõunapiiri juures, Riiska järve vastas üle Valga tänava. Maa katastriüksuse sihtotstarve on maa-ameti andmetel 100%-liselt sihtotstarbeta maa (S). Planeeritava Valga tn 51A kinnistu pindala on 71 268 m².

Skeem 1, Planeeringuala asukoht



Skeem 2. Planeeringuala kehtestava osa ja menetluse jätkamise osa piirid



Planeeringualale pääseb Valga tänava kaudu (Valga-Uulu riigitee nr 6). Planeeringuala jääb Tõrva linna keskusest ca 950 m kaugusele ning asub hea infrastruktuuriga piirkonnas. Planeeringuala on visuaalselt sobivaks väikeelamute piirkonna jätkuks, mis asub Kevade-Männiku-Vahtra-Valga tänavate vahel.

Planeeringualal asub mõõdukalt kõrghaljastust. Enamasti liigniisketes kinnistu osades, kus puud on vanad, enamasti vähe väärtuslikud ning langemisohtlikud. Kinnistu reljeef langeb põhjaosas asuva kinnistut poolitava hooajati liigniiske metsatuka suunas mõlemalt poolt. Kõrguste vahe on kuni 9 meetrit ning esineb reljeefilt järsemaid kohti.

Valga tn 51A kinnistu Valga tänava poolses osas asuvad erinevad tehnovõrgud ja -rajatised: sidetrass, kanalisatsiooni- ja veetorustik, elektri KP-kaabel, elektri madalpingekaabel.

Planeeringuala asub Tõrva linna reoveekogumisalal.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ning selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala asub Tõrva linnas linna piiri ääres. Planeeritav kinnistu piirneb suures osas metsaga.

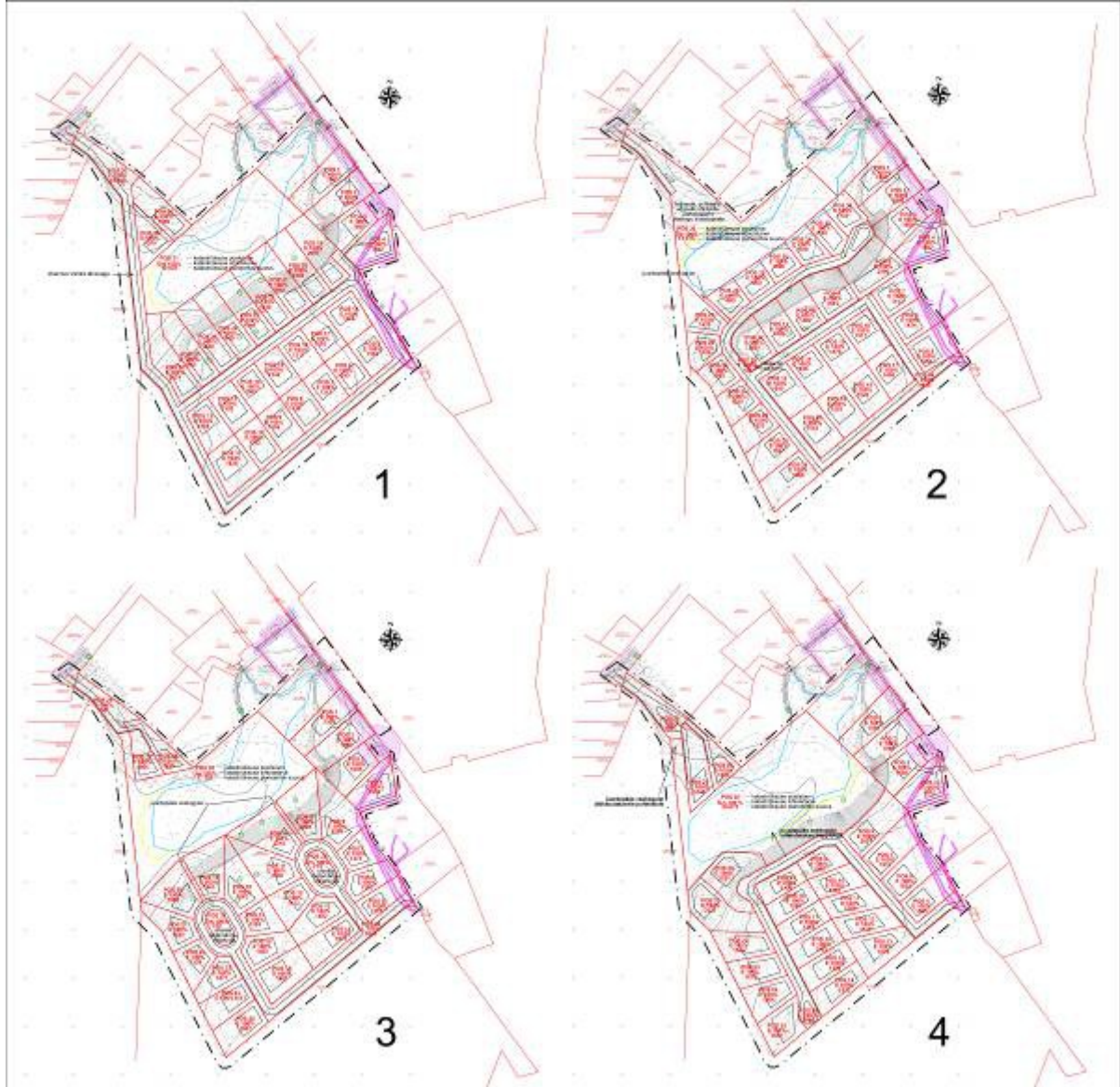
Planeeringuala naaberkinnistute struktuur on pigem ebakorrapärane. Naabruskonna katastriüksused on erineva suuruse ja kujuga ning väga erinevate sihtotstarvetega: elamumaa, üldkasutatav maa, ärimaa, tootmismaa, sihtotstarbeta maa.

Ümbruskonna hoonete välisviimistlusmaterjalide kasutus on mitmekesine, kasutatud on näiteks tellist, krohvi, betooni, laudist, plekki ning moodsamaid materjale. Ümbruskonnas pole hoonetel ühtset ehitusjoont. Hooned ei asetse üksteise, tänavate ega ilmakaarte suhtes korrapäraselt.

Planeeringuala mõjualasse jäävad Valga tn ärihooned Maxima ja Tõrva Coop kauplused, kortermajad (Valga suunal) ja aedlinn (kesklinna suunal), riigimets ja Riiska järve puhkeala. Tegemist on planeeringualaga, mis asub Tõrva vallasisesel linna tiheasustusosal ja on mõjutatud aktiivsest liiklusest ning maakasutusest. Tegemist on väga aktiivse piirkonnaga, milles olulist rolli mängivad ka lähialal asuvad ärihooned, kortermajad, Riiska puhkepiirkond ja Valga-Uulu riigitee. Planeeringuala mõjuala analüüsidest on leitud, et planeeringulahenduse elluviimist toetab lähiümbrusesse kavandatud äri ja teenindushoonestus, piirnemine riigiteega. Planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, sest asub Tõrva linna suubuva kõige suurema liikluskoormusega maantee ääres ning planeeringulahenduse elluviimisel ei suurene olemasolevatel teedel oluliselt liikluskoormus. On igati mõistlik, et Valga tn äärsetele kruntidele antakse võimalus äri kõrvalkasutuseks. Elanikel muutub harjumuspärane vaade kus, senine looduslik tühi heinamaa hoonestatakse. See mõju ei ole oluliseks negatiivseks mõjuks, kuna tiheasustusosal ei saa eeldada, et ümbritsev keskkond püsib muutumatuna. Planeeringuala esteetiliselt ilmet on võimalik tulevikus parandada haljastusega.

4 Variantlahenduste tutvustus parima planeeringu lahenduse leidmiseks

Parima variantlahenduse väljaselgitamiseks koostati neli erinevat kruntimise eskiisi. Need on nähtavad alloleval skeemil.



Detailplaneeringuna lahendus on kombineeritud lahendus, mis järgib eelkõige nr 2 kruntimise skeemi väikeste kohandustega. Skeemiga võrreldes on lahenduses ära jäetud eraldi krundid planeeritava järve ääres ning nende hoonestusalad on lisatud enamjaolt nõlva peal olevatele kruntidele abihoonete (nt saun) ehitamiseks. Samuti on loodud eraldi elamumaakrunt ja tehisveekogu krunt - Vahtra tänavapoolse ligipääsuga. Valga tänava poolsetele elamumaa kruntidele on antud juurdepääs planeeritavale veekogule koos järve-äärsete hoonestusaladega.

5 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks ning seos maakonnaplaneeringuga, üldplaneeringuga ja üldplaneeringu muudatusepanek

Valga maakonnaplaneeringu eesmärgiks on luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Juba olemasolevate linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktsuse tõstmine suurendab piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoiab uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel Valga maakonnaplaneering 2030+ punkti 2.2 alapunktis 4 on sätestatud, et asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Valga maakonnaplaneeringu planeerimise põhimõtetest linnalise asustusega aladele.

Planeeritav kinnistu on Tõrva linna üldplaneeringus määratud suures osas puhkerajatistega puhkemaaks. Üldplaneeringu seletuskirja järgi käsitletakse puhkemaana avalikult kasutatavaid metsi, parkmetsi ja metsparke, mis on ette nähtud säilitada loodusilmelistena ja kus hooldustöid tuleks teostada minimaalselt (hooldusklass IV), kuid kuhu võib ehitada teenindavaid rajatisi, et võimaldada vabas õhus puhketegevusi. Ohne jõe ja Riiska järve vahelisele alale on üldplaneeringu järgi planeeritud telkimisalad või kämpingukohad.

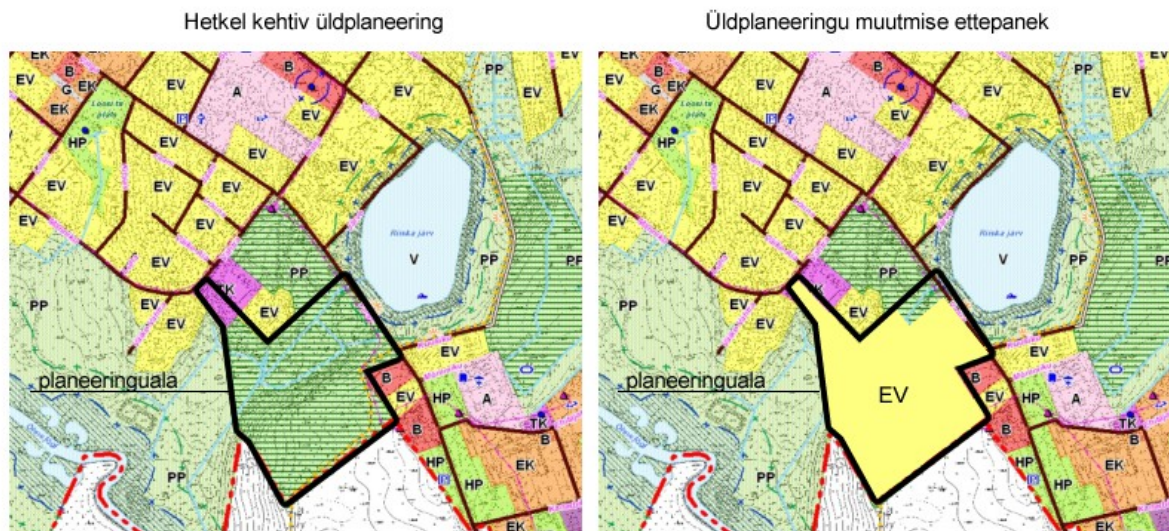
Üldplaneeringu muutmise põhjendus.

Planeeritav ala asub väljaarendatud äri- elamupiirkonnas, on linna läbiva riigimaantee äärne ala, millel puudub mets. Tõrva linna munitsipaalomandis on olemas juba väljakujundatud ning avalikus kasutuses olevad rohealad (pargid, parkmets), mistõttu on linna ettevõtluse ja elamuarenduse seisukohalt oluline muuta planeeringuala juhtfunktsioon elamumaaks ning lubada Valga tn äärsetele kruntidele ärimaa kõrvalfunktsiooni, kuhu on võimalik välja arendada kaasegne elamutest ja väikeäridest (iluteenused, kauplused jms) koosnev piirkond. Muudatuse tõttu ei vähene olulisel määral üldplaneeringujärgse haljasalade pindala, kuna antud ala ei ole avalikus kasutuses puhkemaana.

Järve puhkeala (82301:007:0019) katastriüksuse osas üldplaneeringu muutmist ei toimu.

Üldplaneeringu muutmise joonis.

(Tingmärgid EV- pere- ja ridaelamumaa, PP- puhkema).



6 Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks

Olemasoleva Valga tn 51A katastriüksuse (82301:007:0018) suuruseks on 71 268 m². Detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu jagamiseks 29 krundiks. Valga tn äärsetel krundidel on võimalik pereelamumaa ja ärimaa maakasutuse segafunktsioon (pereelamumaa 70 % ja ärimaa 30%).

Valga tn 51A kinnistu jagamisel tekib terviklik elamupiirkond. Ka Tõrva linna üldplaneeringus on kirjas, et soovituslik on koostada detailplaneeringud suuremate kvartalite kaupa ning nimetatud kinnistu jagamisel luuakse omanäoline terviklahendus. Maakasutus on esitatud põhijoonisel asuvas tabelis.

6.1 Ehitusõigus

Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi hoonestusalad, see tähendab krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned. Hoonestusalad on näidatud suurematena, et võimaldada alade piires hoonete asukohti vabamalt valida. Ehitusõigus on määratud põhijoonisel ja seletuskirjas.

Käesoleva planeeringuga antud maksimaalset hoonete ehitusalust pinda ei tohi ületada ning projekteeritavad hooned peavad asuma hoonestusalaga määratud piirides. Krundi läbivate maakaablite teisaldamisel suureneb hoonestusala teisaldatava kaablikaitsevööndi ulatuses. Väljapoole hoonestusala hooned ehitada ei tohi, rajatisi võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse hoonestusõigus moodustatavatele kruntidele elamute ja abihoonete ehitamiseks. Segafunktsiooniga alal võimalik lisaks elamule ka äriruumide projekteerimine. Valga tn äärsetele kruntidele POS 1 kuni POS 3 on seatud ehitusjoon, mis on kantud põhijoonisele.

Lubatud hoonete arvuks on kuni 3 hoonet. Hoonete maksimaalseks kõrguseks on 10 m, mida

mõõdetakse maapinnast. Abihoonete välisviimistlus peab sobituma elamu välisviimistlusega.

Uued hooned peaksid olema põhiplaanilt ja mahult lähedalasuvatega samade gabariitide ja katuse kujuga. Ajalooliste hoonete imiteerimisele eelistada uute ja modernsete hoonete rajamist. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sellest, et lahendused peavad olema soovituslikult energiatõhusad. Järgida nii traditsioonilise kui ka kaasaegse arhitektuuri häid näiteid. Modernsete detailide kasutamisel on soovitatav, et need alluksid traditsioonilisele põhilahendusele.

Tõrva Vallavalitsusel on õigus väljastada lisatingimusi, mis täpsustavad arhitekturseid ja ehituslikke tingimusi.

Projekteerimisel järgida alljärgnevaga:

- arvestada, et detailplaneeringu ala välisõhus levivad tööstusmüra ja liikluse müra tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid;
- tähelepanu tuleb pöörata, et planeeritava alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele;
- jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;
- arvestada 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“ nõuetega;
- siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

6.2 Likvideeritavad objektid

Planeeringualal likvideeritakse puud ja põõsad, mis jäävad ette juurdepääsuteede, hoonete, tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamisele ja tiigi rajamisele.

7 Krundi hoonestusala piiritlemine

Uued hoonestusalad on põhijoonisel näidatud suurematena, kui on hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pindala, et võimaldada hoonestusala piires hoonete asukohti vabamalt valida. Hoonete projekteerimisel ja hoonestusalale paigutamisel tuleb arvestada tuleohutusnõuete ja -kujadega.

Hoonestusalad on antud arvestades olemasolevaid tehnovõrke, planeeritavaid tehnovõrke ja –rajatise, planeeritavaid juurdepääsuteid, tuleohutuskujasid, krundipiire.

8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb Valga-Uulu riigiteega nr 6. Planeeringualaga külgnevas riigitee lõigus on riigitee kaitsevööndi ulatuseks 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (EhS § 71 lg 3). Tee kaitsevööndis on keelatud vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg-s 2 ja §72 lg-s 1 sätestatud tegevused sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §-s

70 lg-s 3 sätestatule.

Planeeringuala asub Tõrva linnas riigitee nr 6 Valga-Uulu (edaspidi riigitee) km 26,75-26,86. Maanteeamet on 14.01.16 kirjaga nr 15-2/15-00028/830 nõustunud täiendava ristumiskoha rajamisega riigitee nr 6 km 26,83 (POS 1 ja POS 2 juurdepääs). Muule planeeringualale on tagatud juurdepääs olemasolevate ristumiskohtade kaudu. Juurdepääsud planeeringualale on kantud joonisele. Tõrva Tarbijate Ühistu on andnud nõusoleku Valga tn 61 kinnistu riigimaantee nr 6 Valga – Uulu ristumiskoha, km 26,63, kasutamiseks ja on nõus juurdepääsu servituudi seadmisega. Valga tn 61 ristumiskohast km 26,63 kulgeb kuni Valga tn 51 A kinnistule olemasolev tee.

Riigimaantee viimase viie aasta aastakeskmised ööpäevased liiklussagedused on järgmised:

2016 AKÖL 2641 (93/2/5) - sulgudes osakaalud % SAPA/VAAB/AR
2015 AKÖL 2496 (92/2/6)
2014 AKÖL 2471 (92/3/5)
2013 AKÖL 2409 (91/3/6)
2012 AKÖL 2113 (93/2/5)

Planeeringuala on jagatud kolmeks alaks:

Esimesel alal asuvad krundid POS 1 – 2 nendele kruntidele juurdepääs toimub otse riigiteelt nr 6 uue rajatava ristumiskoha kaudu. Teise ala moodutavad ülejäänud krundid, millele ligipääs lahendatakse riigiteelt nr 6 läbi Valga tn 61 ärimaa sihtotstarbega kinnistu olemasoleva ristumiskoha kaudu. POS 3 krundile on lahendatud juurdepääs läbi POS 4, mille kasutamiseks sõlmitakse juurdepääsu servituut. Kolmandal alal asub üks elamu, krunt POS 26, millele juurdepääs on planeeritud Vahtra tänavalt.

Alal nr 2 asuvate kruntide teenindamiseks moodustatakse eraldi teemaa krunt POS 27. Teemaa laius on 13 meetrit ning sinna on planeeritud 6 m laiune sõidutee ja 1,7 m laiune kõnnitee. Kõnnitee ja sõidutee asetsevad kõrvuti. Kvartalisene tee on lahendatud ringteena, et vältida võimalikult palju tupikteelisi lahendusi ning tagada operatiivsõidukite mugavam ligipääs. Soovitav kvartalisese sõidutee kiirusepiirang on 30 km/h. Planeeringuala jalakäiate ala on seotud Valga tn tänava jalgteega eraldi krundiga, millele rajatakse jalgteed (POS 14). POS 14 asuva jalgteed seotakse olemasoleva jalgteega läbi POS 3 ja Valga tn 51c (pumpila) kinnistu. Enne ehitusprojektide koostamisele asumist koostada maa ala uus geodeetiline mõõdistamine.

Detailplaneeringu ala maaüksusel Valga tn 51a (82301:007:0018) piirneb RMK hallatava maaüksusega Aakre metskond 15 (20302:003:1712) ning osaliselt kasutatakse juurdepääsu teena olemasolevat põlluteed, mis läbib Aakre metskond 15 kinnistut. Seetõttu on Valga tn 51a omanikul kohustus planeeringu elluviimisel sõlmida RMK-ga leping tee ehitamiseks ja kasutamiseks ning kooskõlastada eelnevalt tee ehitamise projektlahendus.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet, kes väljastab ka ehitusloa. Valga- Uulu riigiteelt mahasõidu rajamise kulud kannab arendaja.

Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada

leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust hinnatakse ja leevendusmeetmed esitatakse vajadusel ehitusprojektis.

Tehnovõrke, sh kaitsevõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb paigaldada kinnisel meetodil.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Parkimine peab jääma väljapoole riigitee külgnähtavusala.

9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval krundidel on võimaluse korral soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Eemaldatakse puud ja põõsad, mis jäävad ette hoonete, teede ja platside rajamisele, samuti need, mis takistavad tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamist ja paigaldamist. Planeeritava tiigi rajamisele ette jäävad puud ja põõsad likvideeritakse.

Kõrghaljastust ei planeerita riigitee külgnähtavusala ulatuses ja ristumiskohtade nähtavuskolmnurkadesse.

Uushaljastuse rajamine on lubatud kõikidel krundidel. Uushaljastust ei tohi rajada tehnovõrkudele lähemale kui 2 m.

Planeeringualale on kavandatud tiigi pindala jääb ca 8000 m², mistõttu tiiki ei kanta keskkonnaregistrisse järvena või veehoidlana ning sellisel juhul üldreegilina ei rakendu tiigi kaldal ka ehituskeeluvööndi kitsendused. Tiigi rajamisel ei kavandata paisu ehitamist ega ei toimu vee paisutamist. Tiigi rajamisel koostada ehitusprojekt vastavalt ehitusseadustikule. Väljakaevatav pinnas planeerida tiigi kallastele või planeeringualale.

Tiigi rajamisel paraneb oluliselt piirkonna maastikuilme ning rajatav veesilm ilmestab maastiku ja tõstab selle esteetilist väärtust. Tiigi rajamise eesmärgiks on maastikuilme parandamine.

OÜ Enno Projekt koostatud Valga - Uulu mnt Tõrva linna läbivate torustike tööprojekti nr E-99-84.2 alusel on Valga-Uulu mnt sademevee suublaks Riiska järve väljavoolu kraav, mis võtab vastu sademevee kahe vastassuunalise kogujakollektoriga. Sademevee suubla alale ei ole projekteeritud puhastusseadet. Sademevee juhtimiseks kraavi ning Valga tn 51a kinnistul asuvale lodualale puudub maaomaniku nõusolek.

Valga-Uulu mnt sademevesi sisaldab õlijääkprodukte ning muid tahkeid osakesi. Õlijääkproduktide ja heljumi eemaldamiseks tuleb kasutada kasutatakse liiva- ja õlipüüdüreid. Valga - Uulu mnt sademevesi tuleb puhastada ning rajada õli- ja liivapüüdürid. Õli- ja liivapüüdürid tuleb rajada enne tiigi projekteerimisele asumist. Võimalik on Valga - Uulu mnt sademevesi puhastada ning õli- ja liivapüüdürid ja puhastusseade rajada katastriüksusele 82301:007:0019.

Planeeringuala lohkude täitmiseks võib alale vedada täiendavat pinnast ja kaevist.

10 Ehitistevahelised kujud

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ sätestatud nõuetest ning ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonetevaheline kuja on minimaalselt 8 m.

Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendaksid tule levimise ohtu. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonestusalade tuletõrjeveevarustus lahendatakse kahe olemasoleva ja kolme planeeritava tuletõrjehüdrandi baasil. Tuletõrje hüdrant peab olema kasutatav aastaringselt ning vastama tuleohutuse üldnõuetele ning standardile. Tuletõrje veevarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda standardi EVS 812- 6:2012+A1+A2 p 6 ja tabelist 1, mille kohaselt tuletõrje veevajadus on 10 l/s 3 tunni vältel. Ühtlasi tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m.

11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude joonisel on näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus ehitusprojektidega, samuti täpsustatakse projekteerimise käigus tänavavalgustuse täpsed asukohta. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel, arvestades seadustest tulenevaid nõudeid. Tehnovõrke mitte kavandada sh kaitsevõndeid riigitee kinnistule.

11.1 Veevarustus

Planeeringualale rajatakse ühendus ühisveetrassiga. Veevarustuse planeerimise aluseks on OÜ Tõrva Veejõud poolt väljastatud ühendamistingimused.

Tingimused veevärgi projekteerimiseks tuleb taotleda OÜ-lt Tõrva Veejõud ning veevarustusprojekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Tõrva Veejõud. Tehnovõrkude joonisel antud lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Vastavalt *Eesti standard EVS 843:2016* on tehnovõrkude paigutamise vähimaks sügavuseks kuni 300 mm läbimõõduga veetorude puhul 0,2 meetrit külmumispiirist madalamale, kuni 500 mm läbimõõduga kanalisatsioonitorude puhul 0,3 meetri võrra külmumispiirist kõrgemale, sõiduteeväliste sidekaablite puhul 0,4 meetrit ning kuni 20 kV pingega pikisuunalise elektri kaabli puhul 0,7 meetri sügavusele maapinnast. Soojustamise kasutamisel võib kokkuleppel tehnovõrgu valdajaga kanalisatsiooni ja veetoru paigutamissügavust vähendada kuni 1 meetrini

11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringualale rajatakse ühendus ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonilahenduse projekteerimise aluseks on OÜ Tõrva Veejõud poolt väljastatud ühendamistingimused. Sademevee ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojektis.

Tingimused kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb taotleda OÜ-lt Tõrva Veejõud ning projekt tuleb kooskõlastada OÜ-ga Tõrva Veejõud. Tehnovõrkude joonisel antud lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

"Tõrva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2031" projektis on kavandatud Tõrva linna reoveekogumisala laiendamine, millega planeeringuala arvatakse Tõrva linna reoveekogumisala piiridesse.

Sademeveed on soovitatav koguda krundi piires ning ärajuhtimine lahendada krundisiseseelt hoone projekteerimise. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Teemaal POS 27 tekkiv sademevesi immutatakse teeperve haljasalal või juhitakse rajatavate nõvade abil riigimetsamaale kat tun 20302:003:1712. POS 27 sademevee ärajuhtimiseks vajalikud nõvad rajatakse tee ehitamise käigus vastavalt teeprojektile.

11.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse planeerimise aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 362167.

Elektrivarustus on planeeritud olemasolevast Riiska (Tõrva) 15/0,4 kV alajaamast (mis asub Valga tn. 61 a kinnistul), millest on ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kinnistute piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist krundile on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei ole moodustatud. Lubatud ei ole lektrikaablite planeerimine piki sõiduteed. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga planeeritakse 0,4 kV maakaablitega nimetatud alajaamadest. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid peavad olemaa alati vabalt teenindatavad (viide - Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Täpsed majaühendused lahendatakse hoonete elektrivarustuse projekteerimise käigus. Lisaks on planeeringualale, kvartalisese tee äärde, planeeritud tänavavalgustus.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruundidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Planeeritavatele elektriliinidele seatakse isiklikud kasutusõigused liini valdaja kasuks liini kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualal elamute elektrivarustuse rajamise ning planeeringujärgse madalpinge maakaablite ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt. Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu liinide omanikule hooldus- või remonttööde teostamiseks.

11.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Lisaks puuküttele on lubatud ka elektri, õhksoojuspumpade, päikesekollektorite, maakütte jms alternatiivsete energiatega kasutamine. Kütmiseks ei ole lubatud kasutada kivisütt, kuna see on keskkonnale kahjulik.

11.5 Välisvalgustus

Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis ehitusprojektiga.

11.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele, mille alusel koostada projekt ja sideliini rajatised välja ehitada. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

12 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga kavandatud ehitised ja rajatised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringu koostamisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb järgida kõiki keskkonnakaitsealisi nõudeid. Valga tn 51 katastriüksusele elamute ehitamisel on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on lokaalne ja ajutine. Ehitamisega seotud riskide leevendamise meetmed esitatakse vajadusel ehitusprojektiga.

Planeeritava alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Jäätmeäritlus korraldada vastavalt Jäätmeseadusele ja Tõrva valla jäätmehoolduseeskirjale.

13 Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal erakrunte läbivatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks. Tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu või -rajatise valdaja kasuks tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndi ulatuses. Riigitee km 26,63 olemasoleva ristumiskohale määratakse juurdepääsu servituut läbi Valga tn 61 kinnistu. Juurdepääsu servituut seatakse poolte kokkuleppel Valga tn 61 kinnistu omanikuga planeeringu rakendamisel. Aakre metskond 15 (kat.tun. 20302:003:1712) jääva teosa kasutamine ja ehitamine toimub RMK-ga sõlmitud lepingu alusel. RMK metsaalale juurdepääsuks on moodustatud eraldi POS 29, mille kasutamiseks sõlmitakse eraldi kokkulepe RMK-ga. POS 3 juurdepääsuks seatakse POS 4 juurdepääsu servituut. POS 14 jalgteed sidumiseks olemasoleva jalgteega seatakse servituut POS 3-le.

14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Arvestada erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- vajadustele vastava tänavavalgustuse paigutamine vähevalgustatud kohtadesse, et tagada nähtavus;
- planeeritavas elamukvartalis hea loomuliku jälgitavuse tagamine. Majadevaheline liiklus on sel juhul tõkestatud ja kujuneb tänavast ühiskasutusega ala, mis soodustab inimeste omavahelist läbikäimist. Sellisel alal äratavad võõrad kohe tähelepanu (naabrivalve);
- kvartalisisesele teele on planeeritud liiklust rahustavad meetmed (ülekäiguteed, kiirusepiirang). Vajadusel kasutada ka teisi liiklust rahustavaid meetmeid nagu nn lamavad politseinikud, sõidutee kitsendamine füüsiliselt või visuaalselt nt kõrghaljastuse abil.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalade piiratud juurdepääs võõrastele;
- 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.

15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeritavale kinnistule kehtivad kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 10 m (Ehitusseadustik);
- Planeeritava alajaama kaitsevöönd 2 m ümber alajaama (Ehitusseadustik);
- Planeeritava liitumiskilbi kaitsevöönd 2 m (Ehitusseadustik);
- Olemasoleva ja planeeritava elektri maakaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Ehitusseadustik)
- Olemasoleva ja planeeritava veetorustiku kaitsevöönd 2 (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus,);
- olemasoleva ja planeeritava kanalisatsiooni- ja sadeveekanaliseerimistorustiku kaitsevöönd 2 (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus);
- Planeeritava sidekaabli kaitsevöönd 2 m trassist (Elektroonilise side seadus).

16 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 haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

17 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. **Detailplaneering kehtestatakse osaliselt ainult Valga tn 51 A krundi osas. Planeeringuala koosseisus oleva Järve puhkeala (82301:007:0019) katastriüksuse osas menetlus jätkub ning selles osa planeeringut ei kehtestata.**

Juurdepääsuteede ja tänavate väljaehitamine ning üle andmine munitsipaalomandisse toimub kokkulepete alusel kohaliku omavalitsusega. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kruntide moodustamine;
2. Juurdepääsuteede rajamine, maapinna planeerimine;
3. Vajalike kommunikatsioonide (elektrikaabli jne.) rajamine;
4. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
5. Haljastustööd, lahendatakse projekteerimistöode ja ehitustööde käigus.

Arendusega seotud mahasõit riigiteelt tuleb arendajal rajada enne POS 1 ja 2 krundile mistahes hoone ehitusloa väljastamist. POS 27 tee tuleb arendajal enne kruntidele ehitusloa väljastamist välja ehitada.

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistute heakorraga. Haljastuse rajamine toimub krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastriüksuse kruntideks jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Riigiteelt nr 6 ristumiskohtadelt nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas) tuleb kõrvaldada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel meie nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata menetlusse Transpordiamet. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, uue ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Tiik (POS 28) ei ole avalikus kasutuses, hooldamine ja kasutamine jm toimub POS-ide 26, 8-13 ja 1-3 omanike kokkuleppel, milles lepitakse kokku ka hooldamiseks vajalik juurdepääs. Tiigi rajamine viiakse ellu esimeses etapis.

Detailplaneering viiakse ellu etapi viisiliselt: I etapis moodustatakse ja viiakse ellu POS 1, 2, 3, 4, 14, 26, 27 ja 28 krundid, II etapis moodustatakse ja viiakse ellu POS 5, 6, ja 7 krundid, III etapis moodustatakse ja viiakse ellu 13, 15, 16, 17 ja 29 krundid, IV etapis viiakse ellu ja krunditakse ülejäänud planeeringuala. Kuni vastava etapi eluviimiseni kehtib allesjäänud

planeeringualal planeeringueelne maa sihtotstarvet. Etappide ellu viimisel juhinduda eelpool nimetatud detailplaneeringus kavandatud tööde järjekorrast.

Maaüksusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete püstitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne, kui detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad tehovõrgud ja – rajatised (juurdepääsutee, elektrikaabel jne.) on valmis ehitatud.

18 Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- | | |
|------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1: 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1: 500 |
| 4. Tehnovõrkude joonis | M 1: 500 |
| 5. Illustreeriv vaade | |

