

Viljandi tänava ja Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme tee vahelise maa-ala detailplaneering

Viljandi tn 28 ja 30, Tõrva linn

Planeeringu kaust



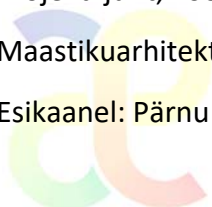
Töö nr: 1764DP1

Huvitatud isik: Alpter Invest OÜ

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Esikaanel: Pärnu maantee kivitee ehitus Tõrvas, Eesti Maanteemuuseum EMM F 85:21



Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
2.	Planeeringulahendus.....	7
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus	7
2.2.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.3.	Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	7
2.4.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.5.	Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.6.	Tehnovõrgud.....	9
2.6.1.	Veevarustus	9
2.6.2.	Kanaliseerimine ja sademevesi	9
2.6.3.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.6.4.	Sooja- ja gaasivarustus	10
2.6.5.	Telekommunikatsioonivarustus	10
2.7.	Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine	11
2.8.	Kujade määramine.....	11
2.9.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	11
2.10.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	12
2.11.	Servituutide seadmise vajadus	12
2.12.	Planeeringu elluviimine	12
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4.	Joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena).....	17
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	19
2.	Olemasolev olukord M 1:500.....	21
3.	Põhijoonis M 1:500	23



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu lähtedokument on Tõrva Linnavolikogu 20. mai 2015 a otsus nr 97 Viljandi tänava ja Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme tee vahelise maa-ala detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringuga on hõlmatud Tõrva linnas Viljandi tn 28 (katastriüksuse tunnus 67001:001:0056) ja Viljandi tn 30 (katastriüksuse tunnus 82301:001:0019) ja osaliselt ümbritsevad teed – põhimaantee nr 6 Valga-Uulu (ehk Viljandi tänav Tõrvas), kõrvalmaantee nr 23167 Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme ja Ravila tänav. Planeeringuala suurus on u 2,5 ha. Detailplaneeringu algatamise ajal oli tegemist reformimata riigimaaga, mis on hiljem müüdnud erakätesse.

Detailplaneeringu eesmärk on välja selgitada võimalused nii Viljandi tn 28 kui ka 30 krundile ärimaa sihtotstarbe ning sellega seotud ehitusõiguse, parkimise, haljastuse ning tehnovõrkudega varustatuse määramine.

Detailplaneeringuga koostamisel on arvestatud Tõrva linna üldplaneeringuga kehtestatud Tõrva Linnavolikogu 01.02.2005 otsusega nr 4. Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks Aabenest OÜ 2017. a veebruaris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 17043G.

Planeeringu käigus toimunud kirj vahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

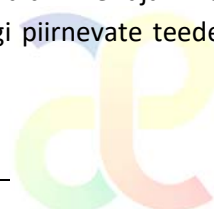
Planeeringualal asuvad olemasolevad krundid ning nende pindala, katastriüksuse sihtotstarbed, hoonete arv ja ehitistealune pindala on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

Planeeringuala paikneb Tõrvast Pärnu ja Viljandi poole suunduva maantee, Viljandi tänava ääres. Tegemist on kahe ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega suurusega 8195 m² (Viljandi tn 28) ja 10 399 m² (Viljandi tn 30). Maaüksused on hoonestamata ning olnud kasutusel põllumaana. Alal puuduvad ehitised ja kõrghaljastust on isekasvanud Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme riigitee ääres.

Planeeringuala reljeef on lääne-ida suunalise ühtlase kaldega ulatudes ala läänenurgas absoluutkõrguseni 68.50 ja idanurgas kõrguseni 59.70. Kõrguste koguvahemik on 8,8 m jagunedes 250 m peale ehk keskmisel 3,5%.

Alal asuvad maapealsed ja maa-alused Elektrilevi OÜ elektriliinid, maa-alused Telia Eesti ASi sideliinid ja maa-alused Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideliinid. Samuti ulatub planeeringualale riigimaanteede kaitsevöönd. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ulatub planeeringualale üle Ravila tänava asuva tankla alal oleva puurkaevu PRK0008706 sanitaarkaitsevöönd, kuid see teave on ekslik. Tegelikult asub puurkaev Ravila tn 2 krundil, hoonest kagus. Puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud ei ole ning tänaseks päevaks puurkaevu ei kasutata, sest piirkonnas on välja ehitatud keskne veevarustus. Perspektiivis on plaanis puurkaevu sulgemine ehk tamponeerimine.

Planeeringuala piirneb avalike teedega, millelt ei ole rajatud püsivat juurdepääsu, kuid mille rajamine on võimalik nii Ravila tänavalt kui ka Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme riigiteelt. Kõigi piirnevate teede liikumiskiiruse piirang on kuni 50 km tunnis.



Registrite andmetel ei ole planeeringualal looduskaitse- ega muinsuskaitsealuseid asju ega ulatu planeeringualale ühegi kaitsealuse asja kaitsevöönd.

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tõrva linna läänepoolse sisse-väljasõidu, asfaltkattega põhimaantee nr 6 Valga-Uulu (ehk Viljandi tänava) ääres, sellest edelas. Põhimaanteel lõppes hiljuti planeeringualast vahetult loodes sõidukiirust alandava šikaani ehitus. Maanteest eraldab ärikrunte nii kõrghaljastusega haljasriba kui ka asfaltkattega kergliiklustee. Maantee teisel küljel on katusekorrusega ühekorruselised väikeelamud aedadega. Ka maantee teisel küljel on asfaltkattega kõnnitee.

Planeeringuala loodesuunast piirava asfaltkattega Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme riigitee ja ärikrunti vahel on nõva teelt lähtuva sademevee kogumiseks. Kergliiklusteed ei ole. Tee ja ärikrunti vahel krundi piirides kasvab üksikuid isekasvanuid puid. Teisel pool riigiteed on kasutusel olevad põllud. Tegemist on Tõrva tiheasustusala piiriga ning ühtlasi ka Tõrva linna ja Helme valla piiriga.

Planeeringualast kagus asub Tõrva linna asfaltkattega Ravila tänav, mille ristumisel Viljandi tänavaga paikneb kütusetankla. Kõnniteid ei ole. Ravila tänava kesklinna poolsel küljel asuvad ärikrundid väikeste viilkatusega ühekorruseliste ärihoonetega aadressidel Ravila tn 2 ja 6 ning juurdepääsuga nende vahelt asub nende taga elamumaa väikese korterelamuga aadressil Ravila tn 4. Viimasest voolab läbi kaugemal idapool Õhne jõkke suubuv Pokardi (ehk Tikste) oja, mis on sobilik sademevee eesvooluna kasutamiseks.

Planeeringualast edelas asuvad väikeelamud aadressidel Ravila tn 1 ja 3 ning Nooruse tn 3. Kõige pikema krundipiiriga on planeeringuala poole Nooruse tn 5 krunt, mida kasutatakse nii elamiseks kui ärimaana. Viimatinimetatud krundil asub autode remonditöökoda. Hooned on krundil samuti ühekorruselised koos osaliselt väljaehitatud katusealuse korrusega.

Planeeritavad krundid on piirkonna ühed suuremad. Võrreldava suurusega on Nooruse tn 5 krunt, mis on 7547 m². Lähim bussipeatus asub Tõrva kesklinnas mööda Viljandi tänavat kõndides u 750 m ehk 10 minuti kaugusel. Viljandi tänaval on kogu ulatuses kummalgi pool kõnnitee. Seetõttu võib tõdeda, et juurdepääs ühistranspordiga on samuti olemas.

Vastavalt Tõrva linna üldplaneeringule on planeeringualast kesklinna poole tegemist kaubandus- ja teenindushoonete maaga, planeeringualale on märgitud äri- ja büroohoonete reservmaa juhtotstarve. Tõrva linna arengukava sätestab ettevõtlusvaldkonna soodustamiseks seni kasutamata maade ettevõtluseks kasutusse võtmise. Detailplaneeringuga soovitud eesmärk on kooskõlas Tõrva linna ruumilise arengu eesmärkidega.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeritav maakasutus ärimaa näol on kooskõlas nii üldplaneeringuga kui ka sobitub piirkonna konteksti. Tulenevalt paiknemisest Tõrva peamise liiklussoone ääres ei ole planeeringuala hea koht elamute ehitamiseks. Piirkonnas paikneb kesklinnapoolses küljes juba mitmeid ärihooneid ning ka edelas paiknevaid hooneid kasutatakse ärilistel eesmärkidel.

Planeeringualel püstitavate ärihoonete teenindamiseks ei ole vaja kasutada väiksemaid kõrvaltänavaid (nagu Nooruse ja Ravila), vaid põhiliseks juurdepääsuks jäävad Ravila tänav kuni Viljandi tänavani Viljandi tn 28 krundi puhul ning Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme riigitee krundi Viljandi tn 30 puhul. Ärihooned varjestavad Viljandi tänavast lähtuva müra ja saaste kaugemal paiknevate elamute suhtes.

Piirkond on varustatud põhiliste tehnovõrkudega ning kesksete võrkudega liitumine ei ole seotud ülemääraste kuludega. Uute ärihoonete ehitus toob lähipiirkonda juurde nii töökohti kui ka pakub teenindust, mida varem siin ei leidunud.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundid säilivad olemasolevates piirides. Seoses teede rekonstrueerimisega on tulevikus lubatud krundipiiride täpsustamine.

2.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud põhijoonisel. Kummalegi krundile on lubatud kuni kolme kuni kolmekorruselise ärihoone ehitamine koos neid teenindava parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega. Ehitamine on lubatud põhijoonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Rajatiste ehitamine on lubatud ka väljaspool planeeritud hoonestusalasid, kuid maa-aluseid rajatised ei ole lubatud haljasaladel puude kasvupiirkonnas.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks, v.a korruselisuse osas – lubatud on kuni kolmekorruselised hooned, mis sobivad kokku neile esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest, suuruselt ja neile seatud nõuetest. Hooneid on lubatud kasutada ärimaa sihtotstarbega – kauplused, teeninduspinnad, bürood, majutusasutus jms.

Arhitektuurselt peavad hooned olema kõrgetasemelised, sest paiknevad hästivaadeldavas kohas riiklikult olulise maantee ääres ning on Tõrvasse sissesõidul linna visiitkaardiks. Arhitektuur peab olema olemasolevat keskkonda arvestav ja parandav.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Kõigil planeeringualaga piirnevatel teedel on sõidukiiruse piirang 50 km/h. Põhimaanteel aitab piirkiirusest kinnipidamist tagada hiljuti valmishitatud šikaan loodepoolt saabujatele. Sõidukite juurdepääs kummalegi krundile on planeeritud kõrvaltänavalt – Viljandi tn 28 krundile Ravila tänavalt ja Viljandi tn 30 krundile Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme riigiteelt. Põhimaanteelt nr 6 Valga-Uulu ehk Viljandi tänavalt mahasõite rajada ei ole lubatud. Planeeritud teede piirjooned on andnud liikluslahenduse väljatöötanud Uku Audova, volitatud teedeinsener, tase 8 (Reaalprojekt OÜ).

Vastavalt Maanteeameti avalikule kaardirakendusele (<http://xgis.maaamet.ee/>) on riigitee nr 6 ööpäeva keskmine liklussagedus planeeringuala piires 2641 autot ning vastavalt maanteede projekteerimismääruste tabelile 1.1 on tegemist IV klassi maanteega. Planeeringualale ulatuvad teekaitsevööndid, mis tänavatel on kuni 10 m äärmise sõiduraja välisest servast (vastavalt ehitusseadustiku § 71 lg 3). Tegevusel riigitee kaitsevööndis tuleb juhendada ehitusseadustiku § 72. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 lisa „Maanteede projekteerimismääruste“ kohased riigiteega ristumiste nähtavuskolmnurgad ning külgnähtavusala on esitatud põhijoonis. Eelpoolnimetatud määruse lisas vastavalt tabelile 2.14 on maantee külgnähtavusala laius projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel 10 m. Külgnähtavus on osaliselt piiratud olemasolevate puudega. Nähtavuskolmnurki piiravaid uusi objekte käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Planeeringualasse jäävate ristumiskohtade lahendused (nii planeeritav kui olemasolevad ristumiskohad) täpsustuvad projekteerimisel.

Planeeringualal tuleb tagada rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemed. Riigiteede nr 6 ja nr 23167 haldaja Maanteeamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud võimalikest häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandatakse vajadusel leevendavad meetmed häiringute leevendamiseks planeeringu elluviimise ajal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab huvitatud isik. Planeeringuga ei kavandata keskkonnaministri 03.10.2016 määruse nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ kohast ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise.

Piki Viljandi tänavat on planeeringuala ulatuses planeeritud säilitada jalgratta- ja jalgte. Samuti on reserveeritud ruum jalgte kavandamiseks Ravila tänava ning Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme tee äärde.

Mootorsõidukite ja jalgrataste parkimine on kavandatavatel kruntidel plaanis lahendada vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Vastavalt standardile on ärihoone puhul vajalik üks autode parkimiskoht 30-80 m² hoone suletud brutopinna kohta. Planeeringu põhijoonisel on näidatud Viljandi tn 28 krundil 127 ja Viljandi tn 30 krundil 153 autode parkimiskohta. Nendest suurustest tulenevalt on suurim brutopind vastavalt 3810...10 160 m² ja 4590...12 240 m². Suurema brutopinna väljaehitamine sõltub piisava parkimise ja haljastuse tagamisest ning on võimalik hoone alla parkla ehitamise või väiksema parkimisvajadusega hoone püstitamise korral.

Vastavalt standardile tuleb tagada üks jalgrataste parkimiskoht 50-150 m² kaupluse suletud brutopinna kohta ning vähim kohtade arv võib olla kuus. Jalgrataste parkla või parklate asukoht määrata projekteerimisel, kuid see tuleb paigutada hoone välisuksele võimalikult lähedale.

Üle Viljandi tänava pääsemiseks on kavas säilitada ülekäik Viljandi tn ja Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme tee läheduses ning lubatud on kõrvalkrundil oleva tankla ees olev ülekäik tuua planeeringualale Ravila tn ristmiku lähedusse. Vastava ettepaneku on teinud liikluslahenduse väljatöötanud Uku Audova, volitatud teedeinsener, tase 8 (Reaalprojekt OÜ).

Arendusega seotud teed/ristmikud tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte

kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine kohaliku omavalitsuse kohustus kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (planeerimisseadus § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa maanteeamet.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Veevarustus

Planeeritavad hooned on kavas ühendada kesksesse veevarustusse, mida valdab Tõrva Veejõud OÜ. Võrguvaldaja tingimuste järgi on veevarustuse ühenduspunkt kavandatud olemasolevast maakraanist DN25 kruntide Viljandi tänava poolsel küljel Viljandi tn 28 puhul 1 m kaugusel krundipiirist kõnnitee keskel ja Viljandi tn 30 puhul 1,5 m kaugusel krundipiirist. Viljandi tn 28 krundi veevarustust on võimalik tagada ka Ravila tänaval paiknevast torustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega.

Tingimused veevärgi projekteerimiseks tuleb taotleda OÜlt Tõrva Veejõud ning veevarustusprojekt sama ettevõttega kooskõlastada. Detailplaneeringus antud lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringualal kinnistut teenindavate veetorude rajamise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud kuni liitumispunktini kannab huvitatud osapool ehk krundi valdaja. Vee-ettevõtja omandisse jääva veetoru rajamise kulud kannab vee-ettevõtja.

2.6.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritavad hooned on kavas ühendada kesksesse kanalisatsiooni, mida valdab Tõrva Veejõud OÜ. Võrguvaldaja tingimuste järgi on kanalisatsiooni ühenduspunkt kavandatud olemasolevast kaevust Ø160 kruntide Viljandi tänava poolsel küljel Viljandi tn 28 puhul 1 m kaugusel krundipiirist kõnnitee keskel ja Viljandi tn 30 puhul 1,5 m kaugusel krundipiirist. Viljandi tn 28 krundi kanalisatsiooni on võimalik suunata ka Ravila tänaval paiknevasse torustikku, mis võib krundi kõrguste erinevust arvestades olla vajalik. Viljandi tn 30 puhul võib kasutada ka Viljandi tn 28 juurde toodud kanalisatsiooniühendust kõrguste erinevuse tulemusel tekkinud vajadusest lähtuvalt.

Tingimused kanalisatsiooni projekteerimiseks tuleb taotleda OÜlt Tõrva Veejõud ning kanalisatsiooniprojekt sama ettevõttega kooskõlastada. Detailplaneeringus antud lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringualal kinnistut teenindavate kanalisatsioonitorude rajamise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud kuni liitumispunktini kannab huvitatud osapool ehk krundi valdaja. Vee-ettevõtja omandisse jääva kanalisatsioonitoru rajamise kulud kannab vee-ettevõtja.

Parkimisaladelt ja tänavatelt kogutav sademevesi tuleb nõuetekohaselt puhastada õli-bensiinipüüduritega. Õlipüüdurite vajadus ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse

teekraavidesse. Hetkel puudub planeeringualal sademevee ärajuhtimiseks torustik, kuid Ravila tänavalt on Ravila tn 2 ja 6 krundi vahelt ning üle Ravila tn 4 krundi rajada sademeveetorustik Pokardi (Tikste) oja. Sademevee juhtimine olmekanaliseerimiseks on keelatud.

2.6.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritavad hooned on kavandatud ühendada elektrivõrku, mida valdab Elektrilevi OÜ. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana – eraldi krunde mitte moodustada.

Viljandi tn 28 elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud maa-ala uuele alajaamale koos teenindusmaaga. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritava alajaama toide on kavandatud piki Viljandi tänavat kulgevast olemasolevast 15 kV maakaablist. Liitumiskilp on kavandatud alajaama juurde. Kui elektritarbimine jääb alla suurima võimaliku, võib uue alajaama ehitusest loobuda.

Viljandi tn 30 elektrivarustus on kavandatud toide olemasolevast, krundi edelanurga läheduses paiknevast Nooruse 15/0,4 kV alajaamast või samas kohas uuest alajaamast sõltuvalt planeeritavate hoonete ja elektrikilpide asukohast.

Elektrivarustus on ette nähtud 0,4 kV maakaablitega. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Tehnovõrgud, mis on kavandatud riigiteega ristuvast, tuleb rajada kinnisel meetodil.

Planeeringu käigus vajadusel olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub huvitatud osapoolte ehk krundivaldaja kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Valgustite paiknemine ning tüübid tuleb lahendada projekteerimisel. Valgusteid ning sellega seonduvaid maakaableid võib rajada kõikide planeeritud teede ning platside äärde kas eraldi postidele või hoonete külge. Valgustite paigutamisel tuleb vältida valgusreostust, mis ulatub naaberkruntidele, eriti elamute akendesse.

2.6.4. Sooja- ja gaasivarustus

Põhjusel, et planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas, on planeeritud hoonete soojavarustus kavandatud lokaalküttena. Täpne küteliik määratakse projekteerimisel, kuid keelatud on rohkete jääkainetega kütused nagu kivisüsi.

Gaasivõrgu puudumisel keskset varustust planeeritud ei ole, kuid lubatud on mahutigaasi kasutamine.

2.6.5. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavast Telia Eesti ASi tehnilistele tingimustele nr 28168013. Vastavast tingimustele paiknevast planeeringualal Telia Eesti ASile ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluvad sideliinirajatised. Telia kaabel on magistraalkaabel, mis tuleb vajadusel tõsta avalikus omandis olevale maale.

Telekommunikatsioonivarustuse tagamiseks on kavandatud paigaldada alates TRV jaamast 24 kiuline singlemode optilinekaabel kuni vabalt valitud sidekaevuni planeeringuala vastas ning paigaldada sinna kaablijätk FOSC400-A8. Vabalt valitud sidekaevust ehitada 100mm sidetoru igasse hoonesse. Paigaldada alates planeeritud jätkust 4 kiuline optiline singlemode kaabel igasse hoonesse, kaabel otsastada. Tehnovõrgud, mis on kavandatud riigiteega ristuvast, tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tagatud peab olema Telia Eesti ASi töötavate ühenduste toimimine ning nende hoolduse ja remondi võimaldamine.

Rajatavate katendite alla jäävate sideliinirajatiste kõrvale tuleb ette näha reservtoru. Optilise kaabli jätkukaevule peab jääma juurdepääsu võimalus. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Siderajatiste ümbertõstmiseks tuleb projekti koosseisus esitada eraldi kaustana olemasolevate sidekaablite ümberlülitusprojekt. Telia Eesti AS liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad huvitatud osapoole kulul, vastavalt asjaõigusseaduse rakendusseadusele §15 #. Rekonstrueeritavad liinirajatised jäävad Telia Eesti ASi omandisse.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringu põhijoonisel on näidatud olemasolev säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Säilitada tuleb teede, hoonete ja rajatiste alalt välja jäävad puud, võimalusel säilitada ka joonisel likvideeritavana näidatud puud. Säilivad puud tuleb ehitustööde ajaks kaitsta. Viljandi tänaval tuleb puude read säilitada. Samamoodi on soovitatav kujundada Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme tee äärde puuderivi. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringualal arvestades maantee külgnähtavuse ning nähtavuskolmnurkadega ning tehnovõrkude kaitsevööndiga. Riigiteede kaitsevööndis puude istutamine tuleb kooskõlastada maanteeametiga. Täpne haljastuse lahendus antakse projektiga.

Uute teede ja rajatiste rajamisel ning olemasolevate teede rekonstrueerimisel tuleb tagada säilitatavate puude kaitse arvestades järgnevate tingimustega:

- puude juurte piirkonnas mitte teostada mullatöid sügavamalt kui 30 cm;
- puude juurekaela mitte katta pinnasega sügavamalt kui 5 cm (olemasolevast maapinnast arvestades);
- mitte lõigata läbi säilitatavate puude ankurjuuri; kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, teha juurte ümbruse kaevetööd käsitsi; tee rajamisel puu tüvede läheduses kasutada ankurjuurte ümber killustikuga tugevdatud kasvupinnast;
- tööde ajaks tuleb puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.

2.8. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 aasta määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete vahele peab üldjuhul jääma vähemalt 8 m, kui ole rakendatud tuletõkkeabinõusid.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- 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 tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- 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 ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

Veekogusse suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsus 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.“

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Servituutidest on kavas säilitada olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndile seatavad servituudid.

Sademevee juhtimiseks Ravila tänavale tuleb Viljandi tn 28 krundile seada liiniservituut sademeveekanalisisatsiooni, mis teenindab Viljandi tn 30 krunti, rajamiseks ja hooldamiseks Viljandi tn 30 krundi kasuks.

Olemasolevast alajaamast elektriühenduse saamiseks tuleb Viljandi tn 30 krundile seada liiniservituut elektrikaablitele Viljandi tn 28 krundi kasuks.

Viljandi tn 30 krundile kavandatud kergliiklustee piki Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme teed on planeeritud avalikku kasutusse.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad tegevused:

- tehniliste tingimuste taotlemine ja väljastamine tehnovõrkude, teede, tänavate ja teiste rajatiste projekteerimiseks ja võimalike kaasnevate lisauuringute teostamiseks;
- riigiteelt mahasõidu projekteerimine ja ehitusloa väljastamine;
- Viljandi tn 28 ja 30 krundile kavandatavatele ehitistele ehituslubade väljastamine;
- enne Viljandi tn 28 krundile kavandatava(te)le hoone(te)le kasutusloa väljastamist peab Ravila tänava laiendusele olema väljastatud kasutusluba, sest vastavalt liiklusanalüüsile on Ravila tänavat vaja laiemaks ehitada krundile kavandatud Viljandi tänava poolse juurdepääsutee asukohast alates;
- enne Viljandi tn 30 krundile kavandatava(te)le hoone(te)le ehitusloa väljastamist peab olema väljastatud kasutusluba riigitee nr 6 ja riigitee nr 23167 võimalikule ümberehitatud ristumisele ning uuele mahasõidule riigiteelt nr 23167 Viljandi tn 30 maaüksusele;

- enne Viljandi tn 28 krundile kavandatava(te)le hoone(te)le kasutusloa väljastamist peab jalakäijate ülekäigurada Viljandi tn 26 eest olema ümber tõstetud Viljandi tn 28 ette;
- kruntidele ehitamisega seotud teed/ristmikud tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud, mis on kavandatud riigiteega ristuvalt, tuleb rajada kinnisel meetodil.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa maanteeamet.

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. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringulahenduse on üle vaadanud ja kooskõlastanud päästeamet 30. juunil 2017, kooskõlastaja Mati Umbleja (allkirjastatud digitaalselt).

Planeeringulahenduse on üle vaadanud ja heaks kiitnud Elektrilevi OÜ 5. juunil 2017, heakskiitja Tatjana Borševitskaja (allkirjastatud digitaalselt).

Planeeringulahenduse on üle vaadanud ja heaks kiitnud Telia AS 5. septembril 2017, heakskiitja Tarmo Täht (allkirjastatud digitaalselt).

Planeeringulahenduse on üle vaadanud ja kooskõlastanud maanteeamet 7. septembril 2017, kooskõlastaja Marten Leiten (allkirjastatud digitaalselt).



4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |