



Õhnekalda (kat tunnus 82301:002:0002) detailplaneering Tõrva linnas

(Kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23303;
kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23305;
kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23299;
apteek-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23300;
kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23301;
elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23307)

Seletuskiri ja joonised

Tellija:
Tõrva Linnavalitsus

Koostaja:
Manglusson OÜ

Planeerija:
Erge Sonn

Juhataja:
Ants Manglus

Sisukord

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	3
1.3	KUULUVUS	3
1.4	ALUSPLAAN	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	6
4	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	7
5.1	EHITUSÕIGUS	7
5.2	LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID	8
6	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	8
7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	9
8	EHITISTEVAHELISED KUJAD	10
9	TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	10
9.1	VEEVARUSTUS	10
9.2	KANALISATSIOON JA SADEVESI	10
9.3	SOOJAVARUSTUS	11
9.4	ELEKTRIVARUSTUS.....	11
9.5	VÄLISVALGUSTUS	11
9.6	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	12
10	KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	12
11	ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS VÕI MUUTMISEKS	13
12	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	13
13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	13
14	MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	13
15	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	14
16	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	14
17	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTTE KOONDTABEL	15
18	JOONISED	16

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Tõrva Linnavolikogu 18. september 2007. a. otsus nr 11 „Õhnekalda detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kehtestamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tõrva linna üldplaneering, Tõrva Linnavolikogu 1. veebruari 2005. a otsus nr 4.
- Tõrva linna ehitusmäärus, Tõrva Linnavolikogu 26. juuni 2007. a määrus nr 14.
- Tõrva linna keskväljaku ja pargi detailplaneering, Tõrva Linnavolikogu 26. septembri 2006. a määrus nr 17.
- Planeerimisseadus.

Planeeritav Õhnekalda kinnistu (kat tunnus 82301:002:0002) on suurusega 4836 m². Arvestamisele kuuluva kontaktvööndiga kokku on ala 12 403 m² suur.

Tõrva linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsioonideks määratletud puhkema ja keskusemaa. Maa-ameti andmetel on Õhnekalda katastriüksuse sihtotstarbeks 100% transpordimaa. Tõrva linna visiooniks on olla investeerijatele atraktiivne, kaasaegse infrastruktuuri ja mitmekülgset väikeettevõtlust soosiv Lõuna-Eesti väikelinn; meeldiv elupaik – inimkeskne, keskkonnasõbralik, heakorrastatud ja turvaline linn, head haridust võimaldav ning väärtustav väikelinn, regiooni hariduskeskus; avatud, puhta ja mitmekesise looduse, turismi soosiv, meelelahutust ja sportimisvõimalusi pakkuv väikelinn.

1.2 Detailplaneeringu eesmärk

Õhnekalda detailplaneeringu eesmärkideks on vastavalt väljastatud lähteseisukohtadele:

- 1) Lahendada parkimine ja liikluskorraldus planeeritaval kinnistul;
- 2) Määrata sihtotstarve (-otstarbed) planeeritavale kinnistule;
- 3) Leida kinnistul maa-ala väikelinnale sobiva välikaubanduse arendamiseks.

1.3 Kuuluvus

Detailplaneeringu tellijaks on Tõrva Linnavalitsus. Planeeritava Õhnekalda kinnistu (4836 m²) omanikuks/kasutajaks on Tõrva linn. Detailplaneeringusse haaratavad lähiumbruse krundid on eraomandis.

1.4 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Aabenest'i (litsents nr 579 MA) poolt mõõdistatud geodeetiline alusplaan (töö nr G-08/067). Geodeetiline digitaalplaan on täpsusastmega M 1:500 ning mõõdistatud/koostatud 15.09.2008.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tõrva kesklinnas keskuse maaks (C) tituleeritud alal (Tõrva linna ÜP). Tõrva kesklinn ehk keskuse maa on tunnistatud miljööväärtuslikuks alaks.

Alale juurdepääs on Viljandi tänavalt. Hetkel on planeeritav krunt munitsipaliseerimisel

sihtotstarbega transpordimaa. Üldplaneeringuga on sihtotstarveteks määratud nimetatud maa-alale puhkema ja keskusemaa. Ala sihtotstarbeks on hetkel 100% transpordimaa. Lähiumbruse kruntide sihtotstarbed Eesti maa-ameti andmetel on ärimaa, tootmismaa, sotsiaalmaa ja elumumaa.

Õhne jõe idakaldal asuvat vaba maa-ala kasutatakse hetkel parklana. Seal pargivad oma erasõidukeid enamasti naaberkruntide elanikud ning ümbruskonnas töötajad. Alal puudub vastav märgistus ning liiklusskeem, mis teeb parkimise planeeritaval kinnistul väga kaootiliseks. Parkla-ala katend on ebahühtlane ning segatekkeline, sellel on kasutatud nii asfaldi, kruusa kui ka killustikku. Ala keskel asub ümar muruplats, mis soodustab alal ringliiklust.

Kõik fotod on autori tehtud, kui pole märgitud teisiti.

Foto 1. Sõidukite parkimine alal



Foto 2. Ebahühtlane ja segatekkeline katend



Õhne jõgi ning selle haljastatud kallast on planeeritaval kinnistul kindlasti suureks väärtuseks. Ala jätab hooldatud mulje.

Planeeritaval kinnistul puuduvad hooned, kuid kontaktvööndis asuvad erinevate kasutusalaadega hooned ja rajatised. Põhja-kaarde jääb kasutusest, ühekordne viilkatusega maja. Lõunas asub juurdepääsutee ääres üks vana vundament ning mitmed erineva kõrguse ning katuseurguga kivimajad, mis on kinnismälestistena muinsuskaitse all (täpsemalt vt Joonis 3, Olemasolev olukord või Joonis 4, Põhijoonis). Mälestiste kaitsevööndiks on määratud 50 m (Muinsuskaitseseadus). Kaitsevöönd hõlmab enamuse planeeritavast kinnistust.

Foto 3. Vaade jõe ja silla suunas



Foto 4. Vaade põhja-kaares hoonele



Foto 5. Vana vundament lõuna-kaares



Foto 6. Muinsuskaitse all olevad majad



Kaitse alla võetud majade taha jääb Tartu tänav, mis on Tõrva-Pikasilla maantee osa. Tõrva-Pikasilla maantee on riigi tugimaantee nr 73. Ida-kaarde jäävad valgetest tellistest tootmishooned (Tarbijate ühistu hooned), sh Eesti Energia alajaam, ning eramaja koos aiaga. Läänes asub Viljandi tänav, mis on Valga-Uulu maantee osa. Valga-Uulu maantee on riigi põhimaantee nr 6. Samuti asub lääne-loode osas Õhne jõe kaldal asuv haljasala ning sirelite (*Syringa*) põõsarida, mis varjab tänavakära eest ning loob planeeritaval kinnistul privaatsema õhkkonna. Loode-kaares voolab Õhne jõgi.

Foto 7. Vaade Viljandi tänavale, silla suunas



Foto 8. Tarbijate ühistu hooned



Foto 9. Panoraamvaade lõuna suunas, muinsuskaitse all olevatele majadele



Foto 10. Panoraamvaade Viljandi tänava (lääne) suunas



Naaberkruntide hoonestus on mitmekesine, ümberkaudsetel kruntidel asuvad tootmishooned, ärihooned, korterelamud ja väikeelamud.

Läbi planeeritava Õhnekalda kinnistu viib juurdepääsutee mitme naaberkinnistuni. Põhjakaares asuva Valga tn 2a kinnistuni, kus asub väikeelamu. Lisaks Viljandi tn 1a, Viljandi tn 3a, Tartu tn 2a kinnistuteni ning idas asuva Eesti Energia alajaamani.

Planeeritava ala loodeosa on astanguline, mille tingib jõeorg ja selle kallas. Reljeefi pinnakõrguste vahe on seal kuni 5 meetrit. Üldiselt on planeeritav ala tasane, mille pinnakõrguste vahe pole suurem kui 2 meetrit.

Kontaktvööndis asuvad järgmised kultuurimälestised:

- 1) kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23303;
- 2) kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23305;
- 3) kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23299;
- 4) apteek-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23300;
- 5) kauplus-elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23301;
- 6) elamu Tõrvas, kinnismälestis reg. nr. 23307.

Kuna planeeritava kinnistuga piirnevad muinsuskaitse all olevad kultuurimälestised, tuleb ehitustöödega planeeritaval kinnistul olla ettevaatlik, et vältida kahju tegemist kinnismälestistele.

Kõik detailplaneeringu lahendust täpsustavad projektid (teeprojekt, kujundusprojekt, jne) tuleb kooskõlastada Eesti Muinsuskaitseametiga.

Vt Joonis 3, Olemasolev olukord.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tõrva kesklinnas, kus on mitme erineva riigimaantee ristumispunkt. Ala asub Tartu ja Viljandi tänavate vahelisel alal, mida loodest piirab Õhne jõgi. Juurdepääs alale on Viljandi tänavalt, seda nii jalgsiliikujatele kui ka sõidukitele. Lisaks pääseb alale Tartu tänavalt kangialuse kaudu. Viljandi tänaval ja Tartu tänaval on tänavate kaitsevöönd, milleks on detailplaneeringuga määratud 10 m. Lisaks planeeritaval maa-alal asuvatele parkimiskohtadele võib parkimisaladena kasutada ka kontaktvööndis selleks otstarbeks ette nähtud kohti. Näiteks linna keskväljakul asuvaid parkimiskohti ning Tartu tänav 6 asuva kaupluse parklat.

Põhja- ja läänekaarde jäävad teisele poole jõge ja maanteed väikeelamud. Lõunas asub linna keskväljak, kus asub ka Tõrva bussijaam. Idas asuva kaupluse ja seda teenindava parkla jätkuks on linna roheala. Kagus asub Sõpruse park, mis on ühtlasi määratud kaitsealaks. Kaugemale lõunasse jääb Tõrva linna puhkepark. Õhne jõgi ning selle kaldad loovad tervet linna läbiva rohekoridori.

Piirkonna hooned on ehitatud üldiselt tänava äärde, eriti silmapaistvad on Tartu-Valga-Viljandi tänavate ristumiskohas asuvad muinsuskaitse all olevad hooned, mille ehitusjoon on kaarjas järgides tee/tänavaga kaarjat joont.

Muinsuskaitseobjekte on Tõrva linnas palju, nt planeeritava kinnistu läheduses asub veel vana, Tõrva kõrtsihoone.

Kontaktvööndi tänavate ja kruntide struktuur on ebakorrapärane. Hoonetel on kasutatud erinevaid katusekaldeid, viilkatustest kuni lamekatusteni. Välisviimistlusmaterjalide kasutus on mitmekesine, kasutatud on tellist, krohvi, betooni, maakivi, laudist, plekki.

Planeeringualalt avaneb Õhne jõe ja üle selle kaunis vaade, mis väärrib kindlasti säilitamist ning avatuna hoidmist. Õhne jõgi asub Natura 2000 hoiualal, lisaks on jõel veel mitmed kaitse- ja piiranguvööndid nagu kohustuslik kallasrada (4m), veekaitsevöönd (10m), ehituskeeluvöönd (50m) ja piiranguvöönd (100m). Nimetatud vööndid ja piirangud tulenevad Eesti Vabariigi Veeseadusest ja Looduskaitseadusest. Vaade planeeritavalt kinnistult edelasle on avatud, kuid vaated läände ja loodesse on mõnevõrra haljastuse poolt suletud.

Vt Joonis 1, Situatsiooniskeem.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavale kinnistule antakse käesoleva detailplaneeringuga 100%-liselt Üldkasutatava maa (Üm) sihtotstarve.

Tabel 1. Maakasutus

Krundi planeeritav aadress	Pos 1
Krundi planeeritav pindala, m²	4836
Krundi olemasolev sihtotstarve	Transpordimaa (L)
Krundi planeeritav sihtotstarve ja osakaalu %	Üldkasutatav maa (Üm) 100%

Planeeritaval alal säiluvad olemasolevad kinnistupiirid ning käesoleva detailplaneeringuga ala edasist kruntideks jaotamist ette ei nähta. Vt Joonis 5, Maakasutus ja tehnoõrgud.

5 Krundi ehitusõigus

5.1 Ehitusõigus

Planeeritavale kinnistule ehitusõigust ette ei nähta. Olemasolevatele naaberkruntide hoonetele ehitusõigusi ja uusi tegevusi käesoleva planeeringuga ei määratleta. Kui tellijal või naaberkruntide omanikel tekib (juurde)ehitamise soov, siis algatatakse uus detailplaneering.

Tabel 2. Ehitusõigus

Krundi aadress	Pos 1
Krundi planeeritud suurus, m²	4836
Hoonete alune pind, m²	-
Max. korruselisus/hoonekõrgus, m	-
Hoonete arv krundil	0
Maa sihtotstarve ja osakaalu %	Üldkasutatav maa (Üm) 100%
Tulepüisivus	-
Kavandatav parkimiskohtade arv	32 (sh 1 inva-parkimiskoht ja 4 autokaravani parkimiskohta)

Planeeringulahendus jagab planeeritava kinnistu tinglikult kolmeks. Krundi lõunapoolsesse külge, muinsuskaitse all olevate majade taha, jääb ulatuslik jalakäijate ala. Kinnistu keskel, põhja pool asub sõidukite liiklemise ala, kus on lisaks juurdepääsudele ka parkimisala. Põhja-loode kaarde, Õhne jõe kaldale jääb looduslik roheala.

Vt Joonis 4, Põhijoonis

5.2 Likvideeritavad objektid

Likvideerimisele kuuluvad:

- 1) planeeritava kinnistu põhjaosas asuv salvkaev, mis on kasutusest väljas ning jääb ette ala sihtotstarbepärasele kasutusele,
- 2) Viljandi tänava ääres asuv põõsarivi, mis jääb ette uue juurdepääsutee rajamisele ning pärsib alalt välja sõites nähtavust Viljandi tänavale loode suunas;
- 3) muruga kaetud kungas planeeritava kinnistu keskosas. Lisaks vähendatakse osaliselt teisi olemasolevaid muruplatse parkimiskohtade rajamise eesmärgil.
- 4) Tänavavalgustuse madalpinge õhuliin (mis asendatakse maakaabliga).

Planeeritava ala maapinda on vaja koorida ja tasandada. Otstarbekas on likvideerida murukünka all olev vana vundament ja selle täitmiseks kasutatud ehitusrisu ja materjal. Kõikidest olulistest leidudest tuleb teavitada Eesti Muinsuskaitseametit.

6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Viljandi ja Tartu tänav, mille vahel planeeritav kinnistu asub, on mõlemad määratud Tõrva linna üldplaneeringu järgi põhitänavateks.

Ainus sõidukitega juurdepääs planeeritavale kinnistule toimub Viljandi tänava kaudu. Viljandi tänava juurdepääsuteed planeeritavale kinnistule nihutatakse loode-suunaliselt, silla suunas. See tagab alalt väljasõidul parema nähtavuse Viljandi tänava keskusepoolsel suunal ning vähendab liiklusohutlike olukordade tekkimist. Uus juurdepääsutee on planeeritud 7 m lai. Valga tn 2a, Viljandi tn 1a, Viljandi tn 3a ja Tartu tn 2a kinnistuteni ja Eesti Energia alajaamani on sõidukiga juurdepääs tagatud sama ligipääsu kaudu (rajatav juurdepääsutee).

Jalakäijatel on võimalik alale pääseda Viljandi tänava kaudu ja Valga tn 4 ning Tartu tn 2 vaheliste majade kangialuse ligipääsu kaudu. Lisaks avatakse läbipääs Eesti tarbijate ühistu kinnistu kaudu, mis on kavandatud ühendada planeeritava kinnistuga trepi kaudu.

Sõidukite liiklus hakkab toimuma planeeritava kinnistu keskosas, põhja pool. Tagatud on juurdepääsud Valga tn 2a eramule, Viljandi tn 1a ja Viljandi tn 3a kinnistutele. Lisaks on võimalik kõvakattega jalakäijate ala kaudu teenindada Tartu tn 2a asuvat restorani ja Valga tn 4 asuvat kohvikut. Jalakäijate alale on sõidukiga võimalik sõita langetatud äärekiviga juurdepääsutee kaudu ning ära sõita jalakäijate ala keskosast parkla juurde viiva juurdepääsutee kaudu. Need langetatud äärekividega teed on 4 m laiad ning kaetud, nagu osa jalakäijate alastki, sõelmesisuga murukiviga. (Vt Joonis 4, Põhijoonis).

Viljandi tn 1a hoone ja jalakäijate ala vahele on planeeritud 32-kohaline markeeritud parkla. Auto parkimiskoha suurus on tulenevalt Eesti Standardist: Linnatänavad 2,5 x 5m. Parkimiskohad on lahendatud parkimisnurga 90° abil, va 3 kohta ala idapoolses osas, kus parklakohad on 60° nurga all võrreldes teega. Viimati mainitute mõõtmed ja manööverdusruum vastavad Eesti Standardile: Linnatänavad. Üks parklakoht on planeeritud

inva-parkimiskohana, selle mõõtmed on 3,5 x 5m. See asub jalakäijate alale võimalikult lähedal. Lisaks on parklas 4 autokaravani parklakohta mõõtmetega 3,5 x 9m. Manööverdusruumid vastavad standardile. Parklasisene liiklemine on planeeritud kahesuunalisena. Parklasse sisse- ja väljasõidud toimuvad Viljandi tänavalt rajatava juurdepääsu kaudu. Planeeritavalt alalt juurdepääsu tee kaudu tänavale maha- ja pealesõit peab olema ohutu. Nähtavus peab olema tagatud ulatuses, mis tagab ohutu liiklemise.

Juurdepääsuteed ja parkimisala on planeeritud katta kiviiparketiga, mis sobiks miljööväärtuslikku linnakeskkonda ning muinsuskaitse all olevate hoonete vahetusse lähedusse. Teeprojekt ning selle katendid tuleb kooskõlastada Eesti Muinsuskaitseametiga.

Parklaala on planeeritud õuealana. Vastav liiklusmärk seatakse üles ka sissesõidutee äärde. See mõjub alal liiklust rahustava tegurina. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on selgelt piiritletud jalakäijate ala, mis lisab läbikäivale või aega veetvale inimesele ohutustunnet.

Parkimisplats ning juurdepääsuteed on avalikult kasutatavad.

Planeeritavale kinnistule on koostatud vertikaalplaneerimise skeem (vt Põhijoonis ja Maakasutus ja Tehnovõrgud), millega on antud olulisemate käänupunktide olemasolevad ja planeeritavad kõrgusarvud. Lisaks on nooltega ära näidatud sadevee kogumissuunad. Kohtadesse, kus skeemi järgi kogunevad veed, rajatakse restkaevud, millel on liiva ja õlipüüdurid. Puhastatud vesi juhitakse linna sadeveekanalisatsiooni või olemasolevasse veekokku. Täpne vertikaalplaneerimine planeeritavale kinnistule lahendatakse ehitusprojektiga. Sadevett ei tohi juhtida hoonete suunas, sest see võib rikkuda hoonete kandevkonstruktsioone ja viimistlust, samuti ei tohi juhtida sadevett naaberkinnistutele.

7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval alal esineb piiratud koguses kõrghaljastust, enamasti Õhne jõe kallastel. Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav ja eemaldatav haljastus. Säilitada tuleb kõik puud, mis ei jää planeeritud rajatiste, juurdepääsude ja teede kohale. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala piires, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 meetrit ning kinnismälestise kaitsevööndisse ilma muinsuskaitseameti loata.

Kindlasti tuleb säilitada puud jõe ääres oleval astangulisel pinnasel, sest nende puude juured kaitsevad maapinda erosiooni eest ning toimivad kaldakindlustusena. Samuti toimivad maa-ala raamhaljastusena lisades privaatsust ning esteetilisust.

Planeeritavale kinnistule nähakse ette uushaljastust (Vt Joonis 4, Põhijoonis). Puud on planeeritud ala keskosale, eraldamaks sõidukite ala jalakäijate alast, lisaks ala idaserva tootmishoonete varjamiseks ning ala läänekülge parkimiskohtade taha planeeritava kinnistu raamistamiseks ning eraldamiseks Viljandi tänavast.

Täpsema haljastus- ja kujunduslahenduse saamiseks tuleb koostada eraldi haljastus- või kujundusprojekt, mis tuleb kindlasti kooskõlastada Eesti Muinsuskaitseametiga.

Jalakäijate ala on planeeritud katta murukiviga (nt Kehra murukivi). Majadeäärne esimene kaar on kaetud sõlmesisuga murukiviga ning Tartu tn 2a juurest kulgeva teise kaare murukivi sisuks on planeeritud tallamiskindel muru. See lubab jalakäijatel tervel alal liikuda, vajadusel alale ajutist inventari paigaldada või erinevaid vabaõhu üritusi korraldada kogu ala ulatuses.

Lisaks on nõ otseteed (mis on samasuguse kiviparketi katendiga nagu kesklinnas kasutatav jalgteede kiviparkett) Tartu tn 4a kinnistuni ning Tartu tn 2a restorani ja lähedalasuva jalakäijate kangialuse läbipääsuni märgitud erineva teekatendiga, et paremini suunata alale sattuvate inimeste liikumist. Vt täpsemalt Joonis 4, Põhijoonis.

8 Ehitistevahelised kujad

Kontaktvööndis asuvatel hoonetel säilitada olemasolevad kujad ja tulemüürid. Kuna planeeritaval kinnistul puuduvad hooned ning ette ei nähta uusi hooneid ega kinnistu ehitusõigust, siis tuleb tuleohutusnõuetega arvestada ala kasutamisel erinevail otstarbeil.

Tuletõrje veevõtukohtana kasutatakse olemasolevat veevõtukohta Viljandi tänaval, Viljandi tn 2a kinnistu ees asuvat tuletõrje veehüdranti.

9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

9.1 Veevarustus

Planeeritaval krundil puudub hetkel veevarustus. Karavani parklale on planeeritud veeühendus. Veetrass tuuakse/ühendatakse teiselt poolt Viljandi mnt-d asuvast olemasolevast veetorustikust. Veetorustike kaitsevöönd on olenevalt torustike läbimõõdust ja sügavusest 2-3 meetrit (Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus).

Veetrasside planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud kannab huvitatud osapool või kinnistu igakordne omanik.

9.2 Kanalisatsioon ja sadevesi

Planeeritaval kinnistul asub kanalisatsioonitrass ning sadevee kanalisatsioon. Nende kaitsevöönd on olenevalt torustike läbimõõdust ja sügavusest 2-3 meetrit (Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus).

Õlipüüduritega sadevee kanalisatsioon planeeritakse parkla alla, et koguda ja puhastada sadevesi. Uus sadekanalisatsioonitrass ühendatakse olemasolevasse sadevee kanalisatsioonikaevu planeeritava ala lääne-loode servas.

Sadekanalisatsiooni trasside täpsed asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus, k.a. muda- ja õlipüüdurite asukohad (soovitavalt 3 tk), arvestades seejuures seadusest tulenevaid nõudeid ning väljastatud tehnilisi tingimusi. Planeeringualal sadekanalisatsiooni rajamise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku, arendaja või huvitatud osapoole poolt.

Planeeritavale alale on ette nähtud uus kanalisatsioonitrass karavaniparklakohtade juurde. Ühendus luuakse teisel pool Viljandi tänavat, kus trass veetakse paralleelselt uue veetrassiga karavaniparkla juurde.

Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu olemasolevatele ja planeeritavatele kanalisatsiooni- ja sadeveetrassidele hooldus- ja remonditöödeks.

Vt Joonis 5, Maakasutus ja tehnovõrgud.

9.3 Soojavarustus

Planeeritavale alale pole ette nähtud soojavarustust, kuna alal puuduvad ning alale pole planeeritud hooneid.

9.4 Elektrivarustus

Planeeritaval krundil asuvad madalpinge kaabelliinid ja madalpinge õhuliinid. Kaabelliinidel on 1m laiune kaitsevöönd ning madalpinge (alla 1 kV) õhuliinidel 2m (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus). Olemasolev madalpinge õhuliin/tänavavalgustuskaabel asendatakse maakaabliga ning veetakse ka uute, planeeritavate mastvalgustiteni planeeritaval kinnistul.

Valga tn 2a ja Viljandi tn 1a asuvaid kinnistuid teenindavad madalpingekaablid on planeeritud ümber tõsta, et tagada nende ohutus ning vajadusel parem ligipääs remondi- või hooldustöödeks. Vanad ja uued kaablite asukohad on näha Joonisel 5, Maakasutus ja tehnovõrgud.

Karavaniparkla juurde on planeeritud elektriühendus. Elektritrass tuuakse ümbertõstetavast trassist nr 1, kuhu luuakse liitumine.

Elektritrassidele tuleb omanikul tagada võrguvaldaja ligipääs. Trasside planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud kannab kinnistu igakordne omanik, arendaja või huvitatud osapool.

9.5 Välisvalgustus

Alal on planeeritud säilitada olemasolev tänavavalgustus. Kaks valgustit vajavad ümbertõstmist. Alale lisatakse 3 mastvalgustit, et tagada parkimisalale ja juurdepääsuteedele piisav ning ohutu valgustatus. Soovitav on kasutada sama kõrgeid mastvalgusteid kui olemasolevad (ca 10 m). Valgustite toide tagatakse maakaabliga. Trasside täpsemad asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus, arvestades seejuures seadusest tulenevaid nõudeid ning väljastatud tehnilisi tingimusi.

Hetkel on planeeritaval kinnistul säilitatud olemasolevad mastvalgustid ning lisatud 3 uut mastvalgustit, mis on piisavad parkla ja sõidukite juurdepääsuteede valgustamiseks. Kujundus- või ehitusprojekti raames võib jalakäijate alale planeerida lisavalgustust (nt „light-up“ valgusteid planeeritavate puude võrade alt-üles valgustamiseks või jalakäijate nõ otsetee parketi sisse, mis mõjuks õhtusel ajal efektselt käimissuunda markeerivana). Kujundusvalgustite kavandamisel arvestada sellega, et lampide valgusvihk ei mõjuks pimestavana, liiklust häirivana ega oleks suunatud elamute akendesse.

Planeeringualal välisvalgustuse rajamine ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu arendaja poolt.

9.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritavale kinnistule pole ette nähtud uusi telekommunikatsioonitrasse. Olemasolevad, Valga tn 2a ja Viljandi tn 1a asuvaid kinnistuid teenindavad sidetrassid on planeeritud ümber tõsta, et tagada trasside ohutus ning vajadusel parem ligipääs remondi- või hooldustöödeks. Vanad ja uued telekommunikatsioonitrasside asukohad on näha Joonisel 5, Maakasutus ja tehnovõrgud.

Krundi omanikul tuleb tagada ligipääs olemasolevatele trassidele parandustööde tegemiseks. Trasside planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse huvitatud osapoolte poolt.

10 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatu ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju.

Planeeritavate parkimiskohtade sadevesi puhastatakse õlipüüduritega enne linna sadekanalisatsiooni ühisevõrku laskmist. Planeeritavale alale on ette nähtud 1 muda- ja õlipüüdur iga 11 auto kohta.

Planeeritaval kinnistul tuleb kinni pidada muinsuskaitse-, looduskaitse ja veeseadusest, kuna planeeritaval alal kehtivad erinevad kaitsevööndid ning neist lähtuvad piirangud erinevatele inimtegevustele.

Vastavalt Tõrva linna üldplaneeringule on tavajäätmed kõik jäätmed, mis ei kuulu ohtlike jäätmete hulka. Ohtlikud jäätmed on need, mis vähemalt ühe kahjuliku toime tõttu võivad olla ohtlikud tervisele, varale või keskkonnale. Olmejäätmed on kodumajapidamisjäätmed ning kaubanduses, teeninduses või mujal tekkinud oma koostise ja omaduste poolest samalaadsed jäätmed. Olmejäätmetes võib sisalduda nii tava- kui ka ohtlikke jäätmeid.

Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine ja kõrvaldamine. Jäätmete kogumine on jäätmete kokkukorjamine, sortimine ja segukoostamine nende edasise veo või tekkekohas taaskasutamise või kõrvaldamise eesmärgil.

Jäätmetekitaja ja kinnistu valdaja kohustused on:

- koguda oma kinnistul tekkinud jäätmed ning teavitada kinnistul asuvaid elanikke ja seal töötavaid isikuid jäätmete sorteerimise ja kogumise korraldusest;
- omada piisavas koguses ja suuruses jäätmemahuteid või kasutada jäätmehooldelepingu alusel ühismahuteid;
- korraldada jäätmete üleandmist jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale või taaskasutada või kõrvaldada jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele. Kui jäätmetekitaja ja kinnistu valdaja on eri isikud, reguleeritakse nendevaheline kohustuste jaotus üüri-, rendi- või jäätmehooldelepinguga;
- võimaluse korral vähendada jäätmete mahtu enne kogumisvahendisse asetamist kokkupressimise teel.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

11 Ettepanekud kaitse alla võetud üksikobjektide kaitseeržiimi täpsustamiseks või muutmiseks

Planeeritava alal lubada parkla rajamisega seotud pinnase tööd, samuti uushaljastuse istutamine. Alalt muinaskalmistu leidmisel/avastamisel kaaluda selle kaitse alla võtmist.

12 Servituutide vajaduse määramine

Valga tn 2a, Viljandi tn 1a, Viljandi tn 3a ja Tartu tn 2a kasuks määrata juurdepääsuservituut ehk isiklik kasutusõigus läbi planeeritava kinnistu eelnimetatud kinnistute omanike kasuks. Samuti tuleb tagada ligipääs Eesti Energia alajaamale planeeritava maa-ala kagunurgas. Määrata liiniservituudid ehk isiklikud kasutusõigused naaberkrunte teenindavatele tehnoorkudele tehnoorkude valdajate kasuks.

13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustus
- Konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- Tagumiste juurdepääsude vältimine
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

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

- Jälgitavus (videovalve)
- Atraktiivsed materjalid, värvid
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (pingid, prügikastid, märgid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad
- Üldkasutatavate alade korrashoid
- Parklate planeerimine rahvarohkesse keskkonda/tiheda asustusega kohta/elavatele aladele, mis omavad ka elamurajooni funktsiooni.

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

Planeeritava kinnistule kehtib mitmeid kitsendusi:

- kohustuslik kallasrada (4 m põhikaardil olevast veepiirist);
- veekaitsevöönd (10 m põhikaardil olevast veepiirist);
- vee ehituskeeluvöönd (50 m põhikaardil olevast veepiirist);
- vee piiranguvöönd (100 m põhikaardil olevast veepiirist);
- tänava kaitsevöönd (10 m teemaa piirist)
- kinnismälestise kaitsevöönd (50 m kaitstava objekti välispiirist)
- tehnoorkude kaitsevööndid (1-3 m trassi telgjoonest mõlemale poole trassi)

Lisaks on Õhne jõgi Natura 2000 kaitse all.

Piiranguid seab ka planeeritava ala asukoht Tõrva kesklinnas, mis on tunnistatud miljööväärtuslikuks alaks.

15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe.

16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine ja ümbertõstmine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Alal tuleb enne korrastus- ja planeeringulahenduse rajamistööd teostada arheoloogilised uurimused, kuna ala keskel asuva murukünka all võib asuda muistse matmispaiga osa. Eelnevate künka tasandamiste ja mahakaevamiste käigus on leitud nii inim-, kui ka hobuste luid, mis laseb arvata, et tegemist võib olla sõjaaegse matmispaigaga. Leitud on ka korralikult kõrvuti kirstudes maetud mehe ja naise maised säilmed. Maetute juurest leiti vaskraha, naise peache, sõlg ja sõrmused. Eelnimetatud info allikaks on ajaloolase Helgi Teenurme kiri.

Kõik detailplaneeringut täpsustavad projektid tuleb kindlasti eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

17 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Kooskõlastav asutus

Kooskõlastuse sisu

Tõrva Linnavalitsus

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Tõrva Linnahoolduse Asutus

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Keskkonnaamet

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Lõuna-Eesti Päästkeskus

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Valgamaa Muinsuskaitseamet

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Tartu Tervisekaitsetalituse Valgamaa osakond

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Lõuna Teedekeskus

.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....

Kuupäev.....

Olemasolevate tehnovõrkude omanikud ja valdajad

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Naaberkruntide omanikud

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

18 Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- 1) Situatsiooniskeem M 1:10 000
- 2) Geodeetiline alusplaan M 1:500
- 3) Olemasolev olukord M 1:500
- 4) Põhijoonis M 1:500
- 5) Maakasutus ja tehnovõrgud M 1:500
- 6) Lahendust illustreerivad joonised