

Äärelinna kinnistu ja lähiala detailplaneering

Roobe küla Tõrva vald

Esimene köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 09.06.2021

Töö nr: 23014DP3

Tartu 2023

Huvitatud isik: AS Aqua Marina

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija tase 7, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson, MSc



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2.	Planeerimise lahendus	8
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.6.	Tehnovõrgud.....	9
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	9
2.6.2.	Veevarustus	9
2.6.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	10
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
2.6.5.	Soojavarustus	10
2.6.6.	Telekommunikatsioonivarustus	10
2.7.	Kujad	11
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.9.	Keskkonnatingimused ja riskianalüüsi kokkuvõte	11
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	14
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	15
2.12.	Planeeringu elluviimine	15
2.13.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus	15
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4.	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena).....	19
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	18
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2500	19
3.	Olemasolev olukord M 1:500	20
4.	Põhijoonis M 1:500.....	21
5.	Tehnovõrgud M 1:500.....	22



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tõrva vallas Roobe külas Äärelinna katastriüksust suurusega 10 460 m² ja u 3150 m² osa 6 Valga-Uulu tee katastriüksusest. Vastavalt Tõrva vallavalitsuse 8. veebruari 2023. a korraldusele nr 2-3/2023/50 oli planeeringualasse kaasatud ka u 1360 m² suurune osa Pumbamaja katastriüksusest, mis on planeeringu koostamise käigus planeeringualast välja jäetud, kuna Pumbamaja katastriüksusel puudub vajadus planeeringuga muudatusi kavandada. Planeeringuala suurus oli planeeringu algatamise korralduse kohaselt u 1,5 ha, Pumbamaja katastriüksuse planeeringualast välja jätmise järgselt on planeeringuala suurus u 1,36 ha.

Planeeringu eesmärk on määrata ehitusõigus teenindusjaam-tankla rajamiseks. Lisaks määratakse liikluskorralduslikud põhimõtted, üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise ning vajalike rajatiste põhimõtteline lahendus.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tõrva vallavalitsuse 8. veebruari 2023. a korraldus nr 2-3/2023/50 „Äärelinna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” koos lisaga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks 5D Ehitus OÜ poolt 19.07.2022 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr TT-11.07.2022; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Storkson OÜ on koostanud planeeritavale tankla-teenindushoonele riskianalüüsi.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Roobe külas vahetult Tõrva linna kagupiiri ääres. Planeeringuala läbib Äärelinna katastriüksuse idaküljel riigi põhimaantee nr 6 Valga - Uulu. Äärelinna katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% ärimaa. Hooneid planeeringualal ei ole. Põhimaantee ääres kasvab puuderida (arukased), Äärelinna kinnistu sees kasvavad üksikud puud. Ligikaudu pool kinnistu pinnast on kaetud lagunenenud asfaltkattega, mis on jäänud endisest nõukogude perioodil rajatud tanklast (vt Foto 1).





Foto 1. Vaade Äärelinna kinnistul asunud bensiinijaamale 1975-1985 aastal (ERM Fk 2644:12258).

Äärelinna kinnistule on rajatud juurdepääs põhimaanteelt nr 6 Valga - Uulu (tee nr 2030820 Tankla tee). Jalakäijate juurdepääsu Äärelinna kinnistutele rajatud ei ole, kõnnitee asub põhimaantee nr 6 vastasküljel.

Äärelinna kinnistu lõunaservas asub elektri liitumiskilp, milleni viivad madalpinge elektrimaakaablid läbi Pumbamaja kinnistu. Põhimaantee nr 6 alal asuvad elektri, sademevee kanalisatsiooni, ühisveevõrgu, reovee kanalisatsiooni, drenaaži ja telekommunikatsiooni liinid ning tänavavalgustusmastid.

Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on u 2 m.

Äärelinna kinnistutele ulatub põhimaantee nr 6 Valga - Uulu teekaitsevöönd, mis vastavalt Helme valla üldplaneeringule on 50 m äärmise sõiduraja teljest ning vastavalt koostatavale Tõrva valla üldplaneeringule 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Peale tehnovõrkude kaitsevööndite muid kitsendusi planeeringualal ei ole.

Planeeritud katastriüksuste olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringualal kehtiva Helme valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav, kui soovitakse rajada autoteenindusjaama, bensiinijaama. Kehtiva üldplaneeringuga planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole.

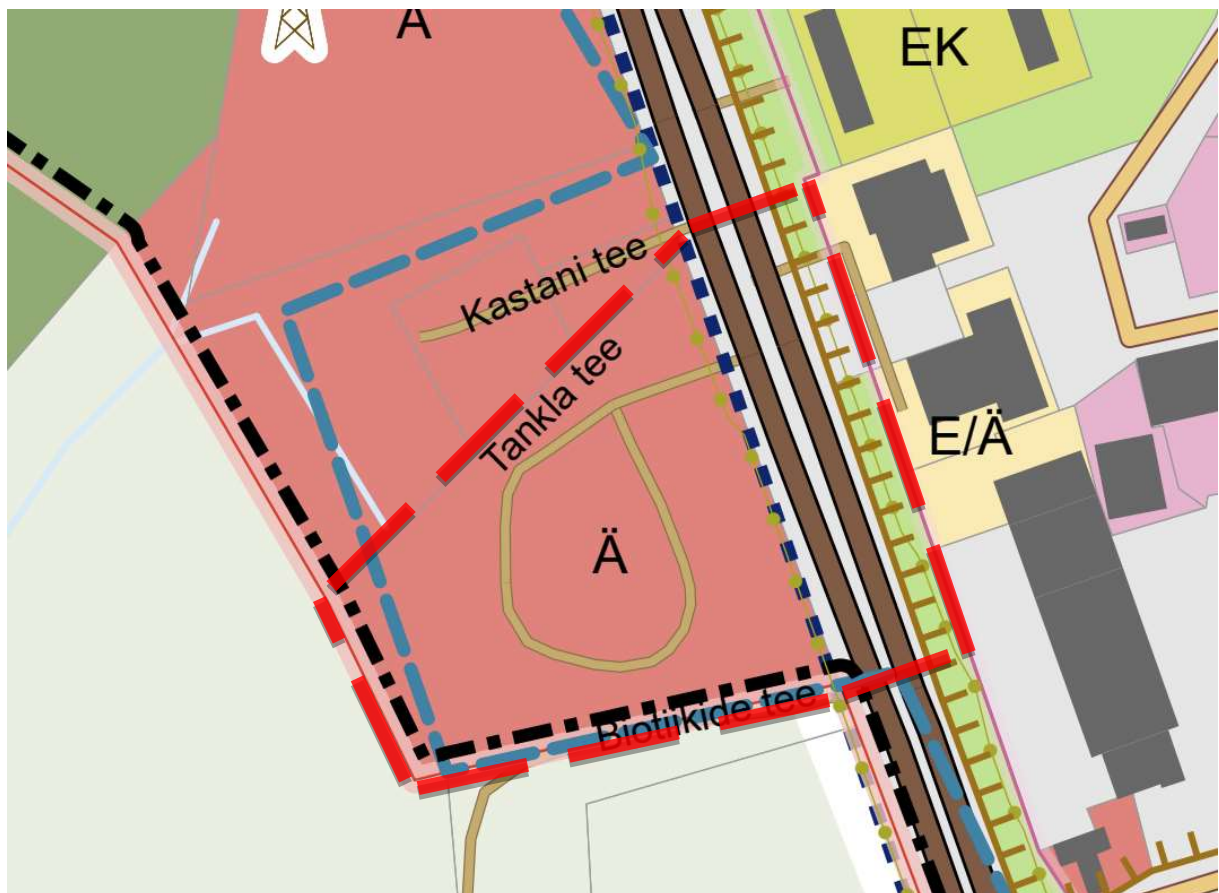
Koostamisel olev Tõrva valla üldplaneering näeb ette antud alale kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala, mis on planeeringuga kavandatavaga kooskõlas.

Planeeringuala asub vahetult Tõrva linna kagupiiril, linna keskväljak jääb planeeringualast u 1,5 km kaugusele loode suunas.

Lõunapoolsel naabermaaüksusel Pumbamaja on pumbamaja hoone, teistel planeeringualaga vahetult piirnevatel maaüksustel hooneid ei ole. Lääne ja lõuna suunda jääb peamiselt metsaala, u 300 m kaugusel lääne pool voolab Õhne jõgi. Planeeringuala põhjapiiril asub üldkasutatava maa (haljasala) kinnistu, elamumaa kinnistu „Kastani“ ning transpordimaa kinnistu „Väike-Kastani“. Põhimaantee nr 6 idaküljele jääb 1970-80ndatel aastatel rajatud tööstus- ja ärihoonete piirkond, sh tankla, mille hoonestus on valdavalt 1...2 korruselise, välisviimistluses domineerivad punane tellis, silikaattellis, krohv ja betoon ning plekk (kaarhallid). Tööstusalast põhja poole jääb 3...4 korruseliste korterelamute piirkond.

Käesoleva detailplaneeringu ala põhjaküljega piirnevale alale on Helme Vallavolikogu 28.01.2009 otsusega nr 1 kehtestatud Kastani maaüksuse ja selle lähiümbruse detailplaneering, mille eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine, krundi ehitusõiguse, kujade ja hoonestusala määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha ning vajadusel haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete ning servituutide määramine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete ja vajadusel keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringu järgselt on moodustatud Metskastani ja Väike-Kastani katastriüksused, muus osas on planeering ellu viimata.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



Skeem 1. Väljavõtte koostatava Tõrva valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud punase kriipsjoonega.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Äärelinna katastriüksus on planeeritud jagada kaheks krundiks. Planeeritud krundi POS 1 kasutamise sihtotstarve on tankla ja teenindushoone maa, millele võimalik vastav katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa. POS 2 on planeeritud kergliiklusmaa krunt põhimaantee nr 6 äärde varem projekteeritud kergliiklustee (jalgratta- ja jalgte) tarbeks.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud POS 1 krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. POS 2 hooneid planeeritud ei ole. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, (tehno-)rajatisi jms. Samuti on rajatiste ehitamine lubatud planeeritud teede piirjoontega piiritletud alal.

POS 1 krundile on kavandatud tankla teenindushoone (sh kohvik, autopesula), tankurite ja nende varjualuse ehitamine. Lisaks on rajatistest kavandatud käsipesula (sh tehnoruum), elektriautode laadimispunkti, kuni 10 m³ LPG mahuti ja gaasitankuri ning reklaammasti ehitamine. Joonisel 4 on esitatud näitlikud nimetatud ehitiste asukohad, mida võib projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud POS 1 krundi hoonestuse arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega, sh EVS 812-5:2014 nõuetega. Tulepüsvusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala piirneb põhimaantee nr 6 Valga - Uulu, mille liiklussagedus teeregistri andmetel on 2340 autot ööpäevas (loendamise aasta 2021). Vastavalt koostatavale Tõrva valla üldplaneeringule on teekaitsevööndi ulatuseks arvestatud 10 m äärmise sõiduraja servast.

Sõidukite juurdepääs POS 1 krundile on planeeritud põhimaanteelt nr 6 olemasoleva juurdepääsu Tankla tee kaudu. POS 1 juurdepääs Tankla tee kaudu on planeeritud säilitada olemasolevana.

Joonistel 4 ja 2 on esitatud põhimaantee nr 6 ristumise peatumis- ja liitumistähtavusala (nähtavuskolmnurgad) vastavalt transpordiameti 2021. a juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ ning külgnähtavusala vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ lähtetasemel rahuldav. Sõiduteega külgneva vaba ruumi ala 4 m jääb transpordimaa piiresse.

Põhimaantee nr 6 ääres kasvavad olemasolevad kõrge tüvega puud ning nende säilitamine nähtavuskolmnurga alal on võimalik. Arvestada tuleb, et puude oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni peavad olema eemaldatud. Vastavalt Ehitusseadustiku § 72 (2) on tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise.

Põhimaantee nr 6 läänepoolsele on varasemalt Adetex OÜ tööga nr 18-03-03 „Tõrva - Roobe valgustatud kergliiklustee projekteerimine“ projekteeritud sõiduteest u 6 m laiuse haljasribaga eraldatud jalgratta- ja jalgte (kergliiklustee) ehitamine alates planeeringualast u 100 m põhja poole jääva bussipeatuseni rajatud kergliiklusteest kuni planeeringualast u 200 m lõuna suunas olemasoleva kergliiklusteeni teisel pool maanteed. Äärelinna kinnistust on planeeritud eraldada kergliiklusmaa krunt POS 2 projekteeritud jalgratta- ja jalgte rajamise tarbeks.

POS 1 mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine lahendada tuginedes standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning reaalsele parkimisvajadusele. Standardi kohane parkimisnormatiiv teenindusjaama ja tankla puhul on 1 parkimiskoht 20 m² suletud brutopinna kohta. Joonisel 4 on tähistatud 28 näitlikku sõiduautode parkimiskohta, 8 veokite parkimiskohta ning 6 jalgrataste parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Riigitee maaalal parkimine, sh manööverdamine ei ole lubatud.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud on säilitada põhimaantee nr 6 ääres kasvav puuderida. Põhimaantee nr 6 ristumiste nähtavuskolmnurka jäävate puude oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni peavad olema eemaldatud. POS 1 krundil tuleb otsustada olemasolevate puude säilitamise võimalikkus projekteerimisel. POS 1 krundil tuleb tagada, et vähemalt 20% krundi pinnast oleks haljastatud, joonisel 4 on esitatud näitlik haljasala pind, mille paiknemist võib projekteerimisel muuta ja täpsustada. Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, v.a tehnoorkude kaitsevööndis ning teede ristumiskohtade nähtavuskolmnurga alas. Planeeritud krundi ala, mis ei jää hoonete, teede ja muude rajatiste alale tuleb haljastada. Joonisel 4 on esitatud näitlikud istutatavate puude asukohad, mida võib projekteerimisel vastavalt rajatavate ehitiste asukohale ja kujunduslahendusele muuta ja täpsustada.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse. Vajadusel rajada jäätmemaja, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 20 m² ning selle võib ehitada lisaks ehitusõigusega määratud hoonestusele. Jäätmemaja võib asuda ka väljaspool planeeritud hoonestusala, kuid sel juhul mitte naabermaaüksustele lähemal kui 4 m.

2.6. Tehnoorkud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Äärelinna kinnistu lõunaservas asub elektri liitumiskilp, milleni viivad madalpinge elektrimaakaablid läbi Pumbamaja kinnistu. Põhimaantee nr 6 alal asuvad elektri, sademeveekanalisatsiooni, ühisveevõrgu, reoveekanalisatsiooni, drenaaži ja telekommunikatsiooni liinid ning tänavavalgustusmastid. Juhul, kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnoorkude, tuleb need kavandada kinnisel meetodil. Planeeritud tehnoorkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada koostöös puudutatud tehnoorkude valdajatega ning maaomanikega.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud POS 1 krundi veevarustus on planeeritud vastavalt OÜ Tõrva Veejõud tehnilistele tingimustele (03.02.2023 nr TVJ 4-3/2023/22-2) naabermaaüksusel Väike-Kastani asuvast De 63 ühisveevõrgu torustiku liitumispunktist.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused

ning kord" esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks asub põhimaantee nr 6 idaküljel Valga tn 72b maaüksusel ühisveevõrgu torustikul tuletõrjehüdrant.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud POS 1 krundi reovesi on planeeritud suunata vastavalt OÜ Tõrva Veejõud tehnilistele tingimustele (03.02.2023 nr TVJ 4-3/2023/22-2) naabermaaüksusel Väike-Kastani olemasolevasse Pe 110 mm survevee-kanalisatsiooni liitumispunkti. Kanalisatsioon tuleb lahendada ülepumplaga, mis on varustatud tagasilöögiklapiga, pumpla asukoht määrata projekteerimisel POS 1 krundi siseselt. Autopesula rajamise korral tuleb selle reovesi (pesuvesi) juhtida reovee-kanalisatsiooni läbides eelnevalt õli-liivapüüdurit.

POS 1 krundil kogunev sademevesi on planeeritud immutada krundi siseselt, lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus. Joonisel 4 on esitatud näitlik maa-aluse sademevee imbsüsteemi ala POS 1 krundi lääneosas. Immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 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“. Projekteerimisel täpsustada õli-liivapüüdurite asukohad. Sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele, sh ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee sademevee torustikku.

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

POS 1 krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 439378. POS 1 krundi piirile krundi kirdeosas on planeeritud 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilp. Kilpide toited on planeeritud olemasolevast Tõrva III:(Tõrva) AJ - JK56044 vahelisest 0,4 kV kaabelliinist. Liitumiskilp ja jaotuskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Hooviala valgustusega ei tohi ülemääraselt häirida piirnevatel tänavatel liiklejaid ega naabruses olevaid elamualasid. Põhimaantee nr 6 äärsele kergliiklusteele on projektiga ette nähtud mastvalgustite paigaldamine.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendada lokaalküttena või kaugküttena. Lubatud on kõik kütteallikad (sh päikesepaneelid- ja kollektorid), v.a kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Võimalik on liituda SW Energia OÜ-le kuuluva kaugküttevõrguga, olemasolev kaugküttetorustik asub põhimaanteest nr 6 ida pool.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37641576 põhimaantee nr 6 alal olevast sidekaevust nr TRV227. Ehitada sidekaevust TRV227 4-avaline *multitoru* hoone tehnoruumini. Paigalda alates sidekaevust TRV235 48-kiuline *singlemode* optiline kaabel kuni sidekaevuni TRV227. Paigaldada sinna *splitter* 1/32. Alates *splitterist* puhuda hoone tehnoruumi 24-kiuline *singlemode* optiline kaabel. Otsastada kiude *splitteris* ja hoones vastavalt soovitud toodete arvule. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud tankla ehitamisel tuleb arvestada EVS 812-5:2014 nõudeid kujadele. Nimetatud standardist tulenevatel juhtudel koostada enne projekteerimist riskianalüüs. EVS 812-5:2014 kohaselt määratakse gaasitankla gaasimahuti maksimaalne maht riskianalüüsi põhjal, arvestades kehtivaid õigusnorme. Juhul, kui projekteeritakse gaasitankla, tuleb gaasimahuti maksimaalne maht määrata riskianalüüsi põhjal.

Planeeringu koostamisel teadaolevalt kavandatakse POS 1 krundile bensiini ja diislikütuse mahuteid kokku 2x60 m³ ning mootorsõidukites kasutatava vedelgaasi mahuti kuni 10 m³.

Gaasipaigaldise rajamise korral tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 10.07.2015 määrmuses nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 16 esitatud mahuti kauguse nõudega teistest objektidest. Joonistel 4 ja 5 on esitatud võimalik maapealse 10 m³ LPG mahuti rajamise ala ning maa-aluse 10 m³ LPG mahuti rajamise ala arvestades asjaoluga, et naabermaaüksustele Kastani ning Väike-Kastani võidakse ehitada korterelamu. Kui enne käesoleva detailplaneeringu elluviimist on selge naabermaaüksuste kasutusotstarve, tuleb gaasimahuti kuja täpsustada lähtuvalt nimetatud määrmusest.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

2.9. Keskkonnatingimused ja riskianalüüsi kokkuvõte

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud POS 1 krundilt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õli-liivapüüduriga ning käidelda krundi siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmete kogumise asukoht täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest. Jäätmete kogumiseks võib olla nii hoone kui rajatis, selle iseloom määrata projekteerimisel.

Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“.

Tankla ehitamisel ja kasutamisel lähtuda atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikest 3 ja §st 123. Õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem. Planeeritud kütusemahutite maksimaalne mahutavus on kokku 130 m³ ning neis ladustatavad võimalikud kütused on bensiin, diislikütus ja mootorsõidukites kasutatav vedelgaas (vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 46 „Kütuste täpsustatud loetelu“), sh vedelgaasi mahuti maht on kuni 10 m³.

Vastavalt 2020. aastal Tõrva vallas korraldatud radooniuuringutele asub planeeringuala kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisasse on ka Tõrva vald märgitud kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu. Projekteerimisel tuleb radooni taset hinnata ning vajadusel näha ette meetmed nimetatud määruse kohase tööruumide õhu radoonisisalduse viitetaseme tagamiseks.

Riskianalüüsi (Storkson OÜ) koostamisel arvestati, et kavandatavas tanklas on ette nähtud järgnevad objektid:

- Teraskonstruksioonidega varikatus kahe sõiduautode tankurisaarte ja mahutite täitekapiga;
- Kaks maa-alust topelt seintega terasmahutit:
 - 1. mahuti 60 m³: 15 m³ B98 + 35 m³ B95 + 10 m³ AdBlue;
 - 2. mahuti 60 m³: 15 m³ Deri + 40 m³ D + 5 m³ KPV;
- Üks maapealne terasest LPG mahuti 9,15 m³ koos tankuriga, milles võib maksimaalselt olla 4,12 tonni vedelgaasi;
- Kauplushoone (sh elektrikilp ja autopesula);
- Autode käsipesula;
- Elektriautode laadija (4 kohta).

Tanklas võivad esineda järgnevad õnnetusjuhtumid:

1. Vedelkütuste leke ja süttimine mahutite täitmisel (H1);
2. Põlevvedelike leke ja süttimine tankurist (H2);
3. LPG leke ja süttimine mahuti täitmisel (H3);
4. LPG seadmetest gaasi leke ja süttimine (H4);
5. LPG mahuti, autotsisterni või bensiinitsisterni BLEVE (H5);
6. Teenindushoone tulekahju (H6).

Tuvastatud õnnetusjuhtumite jagunemine on visuaalselt vaadeldav Tabel 1.



Tabel 1. Tankla-teenindushoone õnnetusjuhtumite riskimaatriks.

TÕENÄOSUS	5					
	4					
	3			H2; H6		
	2			H1, H3		
	1			H4		H5
		A	B	C	D	E
TAGAJÄRG						

Võimalike õnnetusjuhtumite lahterdumine riskimaatriksis annab ülevaate sündmuste omavahelisest prioriteetsusest. Õnnetusjuhtumid lahterduvad „kollasesse” tsooni, mille kohaselt on tegemist kas tõenäoliste, kuid kergemate tagajärgedega sündmustega (N: hoonetulekahju), samas vähem tõenäoliste, kuid raskemate tagajärgedega sündmustega (nt: tsisternauto BLEVE).

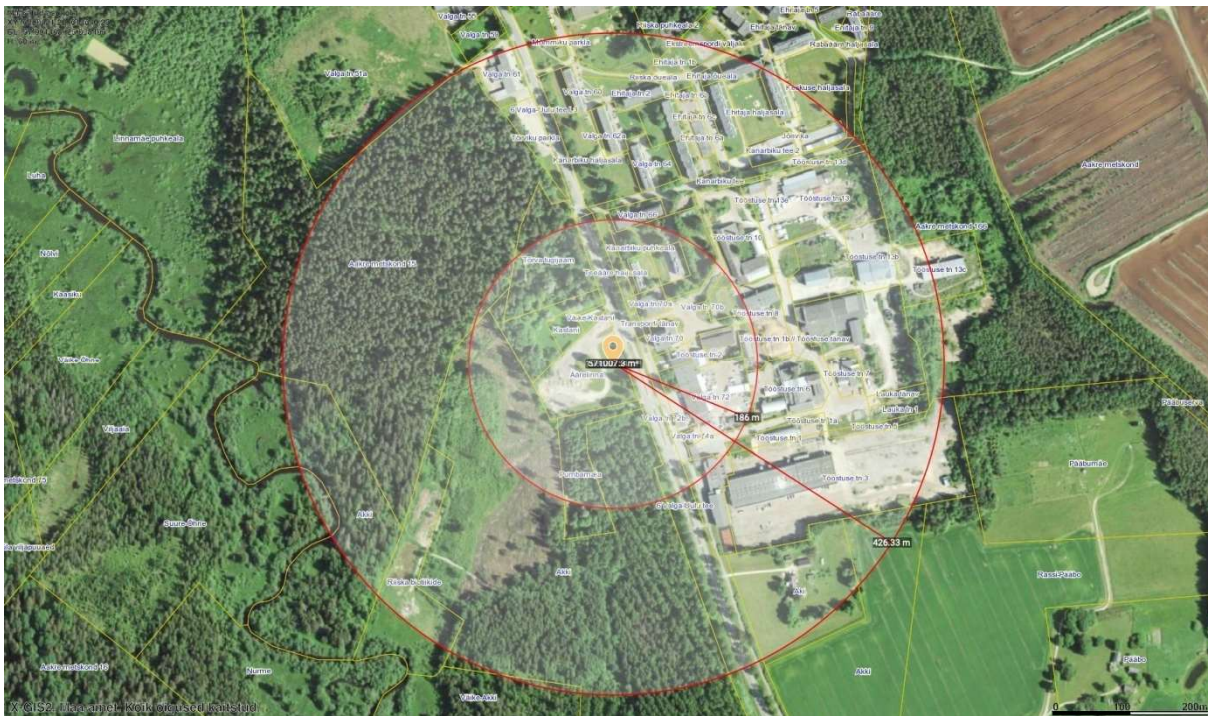
Riskianalüüsi tulemustest lähtuvalt tuleb prioriteetsuse alusel esmast tähelepanu pöörata laadimiskohtades toimuda võivate õnnetusjuhtumite ennetamisele mehhaaniliste osade korrasolekule, laadimisprotseduuride ohutusele) ja kogu tankla territooriumil tuleohutusnõuete täitmisele (lahtise tule ja suitsetamise keelu järgimine). Prioriteetsuselt järgnevad kemikaalide pumpade osiste mehhaanilise väsimuse vältimine. Olulisemate sündmuste hulka kuuluvad ka väiksemamahuliste lekete ärahoidmine torustikest/täitmisvoolikutest, mille süttimisel on ohustatud süttinud kemikaali läheduses paiknevad objektid. Kõige väiksema tõenäosusega on torustike täielikust purunemisest ning mahutite purunemisest tingitud õnnetusjuhtumid sh tsisternauto BLEVE.

Suurim ohuala on bensiinitsisterni BLEVE korral. Kuid rõhutama peab, et BLEVE võimalikkus on väga madala toimumise tõenäosusega ning ei tulene otseselt tankla tegevusest, vaid tuleneb tanklat teenindavate tsisternautode võimalike õnnetusjuhtumite kokkulangemisest. Sündmuse ohualad on kajastatud Tabel 2 ja Skeem 2.

Tabel 2. Tankla-teenindusjaama ohualad.

Objekt	Inimesi ohustav tase			Ehitisi ohustav tase
	Eriti ohtlik ala	Väga ohtlik ala	Ohtlik ala	Ohtlik ala
Bensiini autotsistern	234 m	381 m	426 m	186 m





Skeem 2. Bensiini tsisternauto BLEVE ohualad ehitistele: 186 m ja inimestele: 426 m (skeemi alus: xgis.maaamet.ee)

BLEVE korral on ohustatud peamiselt kliendid, tankla töötajad, tankla läheduses (peamiselt ehitisi ohustava ala sees paiknevates hoonetes ja nende läheduses) paiknevad isikud ja inimestele ohtlikus alas kaitsmata/varjumata isikud. Hooned varjutavad nende taha jääva ohuala mõju inimestele. Kuna BLEVE tekkimine võtab aega (ca 20 minutit täispõlengu faasis) on võimalik evakueerida enamus inimesi lähiümbrusest eemale; ohustatud on õnnetust jälgivad pealtvaatajad ja sündmust lahendavad operatiivtöötajad. Ohualas võib viibida hinnanguliselt 670 inimest, kuid arvestades võimalikku inimeste hoonete taha varjumist võib otsesid kahjustusi saada ca 10% kogu ohualas paiknevatest inimestest, milleks on ca 67 inimest. Varaliselt võib hävineda enamus tankla ehitistest, klientide sõidukid. Tagajärje maksumus võib küündida üle 500 000 EUR-i. Keskkonnareostus võib olla lokaalne, kuna BLEVE korral enamus kemikaalist põleb plahvatuslikult ning lokaalne reostus on likvideeritav päästetööde järgselt.

Võimalike õnnetusjuhtumite ennetamiseks ja nendele reageerimiseks on ette nähtud:

- nõuetekohased seadmed (nõuetekohane parim tehnoloogiline lahendus, ATEX vahendid plahvatustsoonides, õlipüüdur, ületäiteandurid, maandus, piksekaitse);
- korrapärane kemikaalide käitlus (laadimis- ja tankimisprotseduuride juhised);
- tuleohutuse tagamine territooriumil (hoiatussildid, pidev territooriumil toimuva järelevalve).

Korrapärase käitise toimivuse tagamisel on võimalike õnnetusjuhtumite algsündmuste ärahoidmine tagatud. Kõige vähem kontrollitav on kolmandate isikute (sh kliendid) käitumise korrapärasuse tagamine, kuid ka selle hüvanguks on kemikaalide käitluskohtadesse paigaldatud hoiatussildid, vältimaks kasutajate eksimuslikku käitumist.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Väike-Kastani kinnistule on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud vee- ja surveveeekanalisatsiooni torustikele vastava võrgu valdaja kasuks. POS 1 on

planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale madalpinge elektrikaablile ja liitumiskilbile elektrivõrgu valdaja kasuks.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Sundvalduse seadmiseks või sundvõõrandamiseks vajadus puudub.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeritud POS 2 krunt antakse üle transpordiametile või Tõrva vallale, jalgratta- ja jalgteel väljaehitamise kohustus on tee valdajal.

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

POS 1 ehitatavate hoonete ning tankla rajatiste kasutusloa saamise eelduseks on krundi toimimiseks vajalike tehnovõrguühenduste rajamine, sh sademevee käitlemine.

2.13. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte. Umbes 300 m kaugusele lääne poole jääb Õhne jõgi (Õhne jõe hoiala KLO2000104) ning umbes 100 m kaugusele jääb vääriselupaik (VEP212622). Planeeringulahenduse elluviimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid. Tuginedes eeltoodule võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eristatavad ehitusaegselt ja kasutusaegselt. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei eeldata olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse ega kiirguse teket. Valgusreostust ei saa pidada oluliseks, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda vaid ehitamise perioodil.

Planeeringuala asukohas on juba välja kujunenud teede ja tehniline taristu. Planeeritud tankla rajatakse aastaid kasutuseta olnud maa-alale, mille varasem kasutus on olnud samuti tankla. Planeeringu elluviimisega seonduvate ehitiste ehitamine ei tekita vallale täiendavaid kulutusi.

Planeeringu elluviimine loob juurde töökohti ning parandab teenuste kättesaadavust. Eeltoodust lähtuvalt on planeeringu elluviimisega kaasnev sotsiaalne ja majanduslik mõju positiivne.

Planeeringu elluviimisega ei tekitata kohalikku kultuurikeskkonda mittesobivat tegevust. Planeeringuala asub välja kujunenud ärihoonete piirkonnas. Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei ole ühtegi kultuuriväärtuslikku objekti, mis planeeringu elluviimisega hävineks.

Kokkuvõtvalt kaalub planeeringu elluviimise positiivne mõju oluliselt üle võimaliku negatiivse mõju ning viib ellu valla üldplaneeringuga seatud arengueesmärged.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Transpordiamet, projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksuse juhtivspetsialist Marek Lind 05.04.2023: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Maa-amet, geodeesia osakonna juhataja Karin Kollo 20.04.2023: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Päästeamet, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Gennadi Apevalov 05.04.2023: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Telia Eesti AS, Tarmo Täht 24.03.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- SW Energia, arendusjuht Vadim Nogtev 24.03.2023: e-kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 27.03.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Tõrva Veejõud OÜ, juhataja Ivo Solom 27.03.2023: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- AS Connecto Eesti, ELASA sidevõrgu järelvalve spetsialist Annika Matson 31.03.2023: e-kiri (vt planeeringu lisad).



4. Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2500
3.	Olemasolev olukord	M 1:500
4.	Põhijoonis	M 1:500
5.	Tehnovõrgud	M 1:500