



Saekoja 36a 50107 Tartu
magerpoegadega@gmail.com
Tel. +372 53493059
Reg. nr 12827561
EEG000360

Töö nr. MP-345/19P

**VALGAMAA TÕRVA VALD
KIRIKUKÜLA**

**INTERNAATKOOLI KINNISTU JA
SELLE LÄHIÜMBRUSE
DETAILPLANEERING**

Koostamise korraldaja: Tõrva Vallavalitsus

Planeeringu koostaja: Kristjan Kutsar

Vastutav spetsialist: Merlin Kark

Maastikuarhitekt/planeerija
Diplom MD 002914

Huvitatud isik: Tartu Hoiu-laenuühistu

TARTU 2023



Sisukord

Sisukord.....	2
1. Sissejuhatus	3
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	4
3.1. Alusplaan	4
3.2. Olemasolev olukord	4
3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
3.5. Ehitusõigus.....	8
3.5.1. Kruntide ehitusõigused	8
3.5.2. Likvideeritavad objektid	9
3.6. Ehitistevahelised kujad.....	9
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.....	9
3.9. Haljastus	11
3.10. Tehnovõrgud	12
3.10.1. Veevarustus	12
3.10.2. Tuletõrje veevarustus	12
3.10.3. Reoveekanaliseerimine	13
3.10.4. Sadeveekanaliseerimine	14
3.10.5. Soojavarustus.....	14
3.10.7. Elekter	14
3.10.8. Telekommunikatsioonivõrk.....	14
3.10.9. Tänavavalgustus	15
3.11. Keskkonnakaitse abinõud	15
3.11.1. Muinsuskaitse.....	17
3.12. Servituudid.....	18
3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine	19
3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	19
3.15. Planeeringu rakendumine	21
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	21
4. Kooskõlastuste kokkuvõte	22
5. Joonised	
DP1- Olemasolev olukord	
DP-2 Põhijoonis	
DP-3 Tehnovõrkude plaan	
DP-4 Maakasutus plaan	
DP-5 Riigiteele mahasõidu nähtavuskolmnurga joonis	
DP-6 Teetaskute joonis	
6. Lisad	24



1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on algatatud Valga maakonnas Tõrva vallas Kirikukülas Internaatkooli maaüksusel (katastriüksuse tunnus 82401:001:0815 (algatamise ajal 20301:001:0224)). Tõrva Vallavalitsuse 31.03.2021.a. korraldusega nr 2-3/2021/125 on muudetud detailplaneeringu ala piire. Planeerimisprotsessi ajal on teostatud ala maakorraldustoiminguid (Internaatkooli katastriüksuse jagamist).

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Helme Vallavolikogu (20.12.2016.a. otsus nr 30). Detailplaneeringu ala hõlmab Internaatkooli, Kalda ja Lossiplatsi maaüksust ning funktsionaalselt Staadioni, Väike-Pokardi, Pokardi ja Lille maaüksust. Planeeringuala suurus ca 8,8 ha.

Planeeringu eesmärgiks on:

- tänavate maa-alade ja tehnovõrkude paigutuse määramine;
- kruntide kasutamise sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine;
- haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Helme Vallavolikogu 20. detsembri 2016.a. otsus nr. 30 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Planeeringu algataja on Helme Vallavolikogu, korraldaja on Tõrva Vallavalitsus, huvitatud isik ja planeerimisettepaneku tegija on Internaatkooli kinnistu omanik Tartu Hoiu-laenuühistu, koostaja Mäger Poegadega OÜ.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Valga maakonnaplaneering 2030+ (15.12.2017 korraldus nr 1-1/17-417)
- Helme valla üldplaneering (31.08.2009, määrus nr 12)
- Tõrva Vallavolikogu 26.04.2022 otsus nr 1-3/2022/13 „Tõrva valla



üldplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“

- Kirikuküla Pokardi asumi ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise projekt, AS Infragate Eesti, 2013
- Tikste maastikukaitseala kaitse-eeskiri (29.09.2016, nr 109)
- Planeerimisalane seadusandlus
- Tõrva vallas Kirikukülas Internaatkooli maaüksuse detailplaneeringu eelhindang (A.Lääne töö nr. EX10-18, oktoober 2018)

Käesolev detailplaneering ei ole kehtivat üldplaneeringut muudev planeering.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Mäger Poegadea (MTR registreering EEG000360) poolt 2017.a juunis koostatud töö nr MP-089/17G, geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500. Tulevaste ehitustegevuste projekteerimiseks on vajalik tellida uued geodeetilised alusplaanid konkreetsetele kruntidele.

3.2. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Valgamaal Tõrva vallas Kirikukülas Pokardi oja ja paisjärve ääres Tõrva linna edelapiiril. Planeeringuala Pokardi oja ümbrus jääb Tikste maastikukaitsealale. Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme kõrvalmaantee ja selle lähiümbrus kuulub Helme kiriku kaitsealuse pargi koosseisu. Kirikuküla on määratud üldplaneeringuga riikliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks, mille väärtus seisneb vaheldusrikkas maastikus ja ajaloolistes objektides. Detailplaneeringu põhiteesiks saab võtta Valga maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste järgi selle, et kasutatakse ära olemasolevaid taristuid ning tihendatakse olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid.

Internaatkooli kinnistu on 100% ühiskondlike ehitiste maa, kus Ehitisregistri andmetel asuvad järgmised hooned: koolikompleks, katlamaja,



sporditarvete ladu, puukuur, joogivee pumpla hoone, reoveepuhasti hoone, saun-pesumaja, küün ja laut; ning järgmised rajatised: Internaatkooli päikeseelektrijaam, Internaatkooli alajaam ja õhuliinid. Kinnistul tegutses Helme Sanatoorne Internaatkool, kus õppis ja elas 100 õpilast ja töötas 60 töötajat. Kool lõpetas töö 2012. aasta suvel.

Olemasolevad hooned on varustatud vajalike tehnovõrkudega. Olemas on elektri- ja sideühendus, planeerimisprotsessi alguses on olnud veevarustus enda puurkaevust ja biotiikidega lõppev kanalisatsioonisüsteem Internaatkooli kinnistul. Oktoober 2020 on rajatud vee-, kanalisatsiooni- ja kanalisatsioonisurvetrass planeeringuala ja lähialade varustamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga.

Internaatkooli kinnistule on juurdepääs sõidukitega Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme kõrvalmaantee (23167) kaudu ja Tõrva linna poolt jalgsi Oru tänavalt.

Helme valla üldplaneeringus on käesoleva detailplaneeringu ala kõrvalmaanteeäärne osa kuni koolikompleksini määratud perspektiivseks elamumaaks.

Maa-ala kõrgused planeeringualal jäävad üldiselt vahemikku 72-77 m. Maapinna lang on üldiselt edela suunas, järsk lang on Pokardi oja sāngi suunas, kus kõrgus väheneb 8-13 m oja 50 m laiuses piiranguvööndis. Kõrgeim punkt planeeringualal on 77.49 m ja madalaim Pokardi oja paisu juures 58.97 m.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht

3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala ja selle lähiümbrus moodustavad tiheasustusega kompleksi hajaasustuse vahel maastikukaitseala kõrval ja Tõrva linna piiril looduskaunis kohas.

Kompleks on aga väga kirju hoonestusega ulatudes mõisahoonetaolisest elamust ja korterelamust koolikompleksi ja lauda-küüni. Erineva kasutusega hooned on ka väga varieeruva arhitektuuriga (kõrgus, katusekalded, harjajooned). Olemasolev teedevõrk ei toeta hoonete maksimaalset asustust ja kasutust.

Naaberkinnistuid on lühidalt kirjeldatud Tabelis 1:



Tabel 1.

Aadress	Kinnistu pindala*	Sihtotstarve	Ehitis **
23167 Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme tee 20302:002:1513	2,55 ha	Transpordimaa 100%	Puudub, rajatis - elektrivõrk
Staadioni 20301:001:0228	1,28 ha	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Puudub, rajatis - staadion
Pokardi 20302:002:0950	0,3 ha	Elamumaa 100%	Pokardi I korterelamu
Lille 20301:001:0226	2211 m ²	Elamumaa 100%	puudub
Väike-Pokardi 20302:002:0940	0,3 ha	Elamumaa 100%	12krt elamu
Muru 20301:001:0227	1873 m ²	Elamumaa 100%	Kuur-garaaz
Spordi 20302:002:0960	4703 m ²	Elamumaa 100%	Elamu, kuivati-kuur
Kuuri 20301:001:0225	7797 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	Tenniseväljak, laut, küün
Lossi 20302:002:0015	3454 m ²	Elamumaa 100%	Elamu, varjualune, puukuur
Kallaste 20302:002:0050	16,23 ha	Maatulundusmaa 100%	Puudub
Kallaku 20302:002:0014	9535 m ²	Elamumaa 100%	Elamu
Tikste puhkeala 1 82301:001:0044	97749 m ²	Üldkasutatav maa 100%	puudub
Puhkeala 82401:001:0540	2605 m ²	Üldkasutatav maa 100%	seisuveekogu

* Maa-ameti kaardiregistri andmed

** Ehitisregister, seisuga juuni 2022 (register ei kajasta kõiki olemasolevaid ehitisi)

3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Huvitatud isiku üheks eesmärgiks on hakata peale planeeringu realiseerumist osutama hoolekande teenust. Teenuse osutamiseks on endine internaadikompleks väga sobilik- on olemas kogu vajalik taristu. Hooldekodu oma eksisteerimiseks ei



vaja nii suurt maa-ala, sellepärast on tekitatud uusi krunte. Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada endise koolikompleksi kinnistu katastriüksuse sihtotstarvete järgi elamumaa, ärimaa, üldmaa ja neid teenindava transpordimaa kruntideks. Krundi kasutamise sihtotstarbe järgi jagatakse pereelamu-, korterelamu-, sotsiaalhoolekandenasutuse-, kaubandushoone-, toitlustushoone-, teenindushoone-, väikeettevõtluse hoone-, väikeettevõtluse tootmise hoone-, haljasala-, parkmetsa-, tee ja tänavamaa kruntideks. Olemasolev krundijaotus on näidatud joonisel DP-1 (Olemasolev olukord), maaüksuse jagamine ja kavandatavad sihtotstarbed joonisel DP-2 (Planeeringu põhijoonis) ja DP-4 (Maakasutus).

3.5. Ehitusõigus

3.5.1. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega (tabel põhijoonisel DP-2) on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;

Käesoleva planeeringuga nähakse ette hoonestusala moodustatavatele elamukruntidele.

Hoonestusalad on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala ning kohustusliku ehitusjoone puudumine teistel kruntidel lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist.

Hoonestusala on määratud tuleohutusnõuetest tulenevalt 4 m kaugusele krundi piiridest. Rajatiste ehitamine detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusalast väljapoole on lubatud kokkuleppel piirinaabriga. Arvestada tuleb tuleohutusnõuetega.

Pos 5 ja Pos 6-l moodustatakse krundid olemasoleva hoonestuse ümber. Nendele kruntidele uusi ehitusalasid ette ei nähta.



3.5.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritavateks objektideks on amortiseerunud suurkaev ning vajadusel teetaskute rajamisel ette jäävad puud. Hoonetest on likvideeritavaks objektideks Pos 4 asuv metallkuur ja Pos 13 asuv lagunenu kuur.

3.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned (tähistusega TP3).

3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekallete vahemikuks planeeritaval alal uutele ehitatavatele hoonetele on planeeritud 0-45°. Katuste kattematerjalina on soovituslik linnalähedasse piirkonda sobivat materjali, mis ühtib ala kontaktvööndis kasutatavate materjalidega. Sobimatud on laast, mätas ja õlgkattega katused. Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada hoonetel kas kombineerituna puitu (laudvooder/palkmaja/fassaadivineer), klaasi, krohvi, betooni või kivimaterjale. Mittesobivaks kattematerjaliks on värvkatteta plekk ning ümarpalk. Piirete tüüpidest on soovituslik võrkaed ja lattaed, soovitavalt hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,3 m; lubamatud on plank- või plekkaiad jm sobimatud piirdeüübide. Kaitstavate loodusobjektidega piirnevatele elamukruntidele Pos 4 ja Pos 14 on ette nähtud piirdeaiad, et ajapikku ei toimuks elukondlike tegevuste laienemine kaitstavatele loodusobjektidele. Kohustuslikku ehitusjoont tänava suhtes on ette nähtud ainult Pos 7. Sellega jäetakse võimalus maaomanikel/ehitajal valida hoonete asukohta krundil hoonestusalal vastavalt oma soovile.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb järgida eelpool nimetatud arhitektuurinõudeid.

3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeringualale on olemasolev juurdepääsutee, mis planeeritakse eraldi teemaa krundiks. Olemasolev tee on ühenduses Tõrva-Kirikuküla-Karjatnurme kõrvalmaantee kahe kohas. Tee kulgeb väljaspool planeeringuala Kuuri (20301:001:0225), Aedvilja (20302:002:0017) ja Koguduse (20302:002:0562) kinnistutel.



Planeeritav ala ulatub osaliselt riigitee nr. 23167 Tõrva – Kirikuküla – Karjatnurme km 1,37-1,45 kaitsevööndisse. Kaitsevööndi laiuseks on 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndisse tegevusi kavandatud ei ole.

Planeeriguala on riigiteega seotud km 1,438 asuva ristumiskoha kaudu. Uusi mahasõite riigimaanteele ei planeerita. Võrreldes internaatkooliaegse ajaga planeeringus ette nähtud tegevuste realiseerumisel liikluskoormus oluliselt ei suurene ning pöörderaadiuste suurendamine ei ole vajalik.

Riigiteele mahasõidu nähtavuskolmnurgad on kajastatud planeeringu joonisel DP-5 „Riigiteele mahasõidu nähtavuskolmnurga joonis“. Et tagada lähtetase erandlik (E) Tõrva poolsest liikumissuunast (ristumiskohast paremale), tuleb paigaldada 140 meetri kaugusele ristumiskohast kiiruspäära 70 km/h liiklusmärk. Rahuldavat lähtetasemet ei ole võimalik tagada riigitee kurvisuunaga ja Helme kiriku pargi kaitseala koosseisu arvatud allee säilitamisega. Ristumiskohast vasakule on tagatud lähtetase rahuldav (R) kiirusel 90 km/h juhul kui likvideeritakse üks puu (joonisel märgitud). Liiklusohutuse täiendavaks tagamiseks tuleb paigalda stop liiklusmärk ristmikule.

Parkimiskohad on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2016 Linnatänavad standardile. Planeeritud teemaal on parkimine keelatud. Vajalikud parkimiskohad tuleb mahutada oma kruntidele. Elamukruntidele arvestada kaks parkimiskohta.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidel 2 parkimiskohta. Juhul kui Pos 7 plaanitakse teha korterelamu juhtfunktsiooniga, siis tuleb arvestada normiga, et planeeritavale korterite arvule vastaks 1,5 parkimiskohta. Pos 5 on võetud parkimisnormatiiviks 1/100, st 8 parkimiskohta. Pos 6 parkimiskohtade arv standardi järgi oleks minimaalselt 14 kohta (hoolekandeaustus), hoone ees olev asfalteeritud plats (16*66 m) mahutab kõrvuti parkides üherealisena 25 autot (parkimiskoha laius 2,6m).

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon ja õhusaaste). Pos 1 ehitusala on planeeritud riigiteest 50 meetri kaugusele, s.t 20 meetrit kaugemale lubatust. Lisaks on ehitusala Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 seotud nii, et säiliks kruntide kirde osas olev kõrghaljastusena puuderivi. Riigitee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ning planeeringuga seotud rajatiste väljehitamiseks.



Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele baseeruvad olemasolevatele teedele, teemaa laiusega kinnistute vahel 5,5 m - 8 m. Ainult jalgsi liiklemiseks planeeritud teemaa laiuseks on 3 m. Teemaale kavandatud sõidutee laius on 4,5 m, mis vastab projekteerimise lähtetasemele „Hea“ liiklemiseks kvartalisesel tänaval projektkiirusel 20 km/h. Eraldiseisev jalgtee on ca 2 m lai.

Planeeritav tee peab olema kõva kattega ja tolmuva.

Kõigile planeeritavatele kruntidele on määratud juurdepääsud planeeritud teemaalt. Juurdepääsukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel. Pos 14 juurdepääs baseerub Pos 11 tee ja tänava maa krundilt. Juurdepääsude asukohti võib mõjuval põhjusel muuta.

Planeeringuala suurust arvesse võttes, realiseerub planeering vastavalt vajadusele etapiliselt. Seoses sellega ehitusjärjekorda ei sätestata, kuna puudub otseselt vajadus. Esmase etapi (hooldekodu rajamine) jaoks vajalik hoonestus ja juurdepääs on olemas ning uut ei rajata. Liiklust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada.

Avaliku arutelu käigus sooviti ka planeeringuala läbivale teele kahte möödasõidukohta. Möödasõidukohad on planeeritud hoovisõitudele Pos 1 ja Pos 3 juures. Planeeringuga jäätakse võimalus ka teetaskute asukoha muutmiseks, nende täpne asukoht lahendatakse projektiga.

3.9. Haljastus

Planeeritavad elamukrundid haljastada krundi omaniku äranägemise järgi. Kasutada võib nii kõrg- kui madalhaljastuse elemente. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% koguhaljastuse pindalast. Kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkinnistu päikesevalgust.

Jäätmekäitus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja kehtivale jäätmehoolduseeskirjale..

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette maa-ala kõrguste olulist muutmist. Sademeveed tuleb immutada omal krundil, vajadusel kasutada selle tagamiseks erinevaid ehitustehnilisi võtteid ja lahendusi (nagu maa-alused kärgsüsteemid või imbpeenrad).



Ehitatavate hoonete soklijoon teha 0,3...0,8 m kõrgusele maapinnast. Ehitatavate hoonete ± 0.00 määrata ehitusprojektiga arvestades maapinna reljeefi krundi piires.

3.10. Tehnovõrgud

Planeeringuga on esitatud planeeritavate tehnovõrkude põhimõttelised lahendused (reserveerides vajaliku maa), mida täpsustakse vastavate projektidega.

3.10.1. Veevarustus

Internaatkooli kinnistul on olemasolev puurkaev, kust planeerimisprotsessi alguses said joogivee lähipiirkonna elanikud. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi haldab Tõrva Veejõud OÜ, kes tänasel päeval infrastruktuuri opereerib ja on määratud Kirikuküla Pokardi asumis vee-ettevõtjaks. Tõrva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2031 kohaselt on plaanis Kirikuküla Pokardi asum liita Tõrva reoveekogumisalaga. Oktoober 2020 on rajatud vee-, kanalisatsiooni- ja kanalisatsioonisurvepunktide planeeringualal olevate hoonete varustamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga.

Arvestuslik veevajadus planeeritava elamu kohta on ca $0,6 \text{ m}^3/\text{d}$. Arvutuste aluseks on, et ühes elamus elab 4 inimest ja vett tarbitakse 150 l inimese kohta ööpäevas (EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk). Tööstushoonete ja ühiskondlike hoonete veevajadus tuleb arvutatada ja määrata vastavalt kavandatavale tarbimisele.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on võetud aluseks AS Infragate Eesti 2013. aastal koostatud projekt „Kirikuküla Pokardi asumis ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise projekt“. Planeeringus on arvestatud oktoober 2020 ehitatud torustike asukohtadega. Ühisveevärgi süsteem on ühendatud Tõrva VK-ga läbi Tikste oru kulgeval trassil. Kasutuses väljas olev puurkaev tuleb likvideerida.

3.10.2. Tuletõrje veevarustus

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 11 lg 4 ja tuleohutuse seaduse § 23 lg 3 alusel kehtestatud siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad hooned olema eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Sellest tulenevalt on



planeeringus määratud kuja krundi piirist 4 m ja naaberkruntidele rajatavate hoonete vaheline kuja 8 m. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned (tähistusega TP3). Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 osa 6 Tuletõrje veevarustus on vajalik kustutusvee normvooluhulk on 15 l/s. Tuletõrje veevarustus on lahendatud osaliselt Tõrva linna trassist rajatud hüdrandiga jaotustorustikuna nimiläbimõõduga 110 mm (Pos 6 ja Pos 11 piiril- endise internaatkooli hoone loode nurgas).

Siseministri määrusega 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Seoses sellega on planeeritud Pos 17 kirde nurka rajada uus hüdrant, mis lisab tuleohutus turvalisust ka Lossi katastriüksusele rajatud hotelli kompleksile. Uue hüdrandi rajamist soodustab majanduslikus võtmes läheduses asuv Tõrva linna veetrass nimiläbimõõduga 110 mm (sama trass, mis toidab olemasolevat hüdranti).

Pos1 ja Pos 2 hoonestusalad asuvad olemasolevast hüdrandist mööda teed vastavalt 243 ja 215 meetri kaugusel. Eelnimetatud määruse § 6 lg 5 korral võib esimese kasutusviisiga (üksikelamu) hoone veevõtukoha kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Kui seda mööndust ei saa kasutada, tuleb Pos1 ja Pos 2 üksikelamutele rajada automaatne tulekustutussüsteem, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid.

3.10.3. Reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimise planeerimisel on võetud aluseks AS Infragate Eesti 2013. aastal koostatud projekt „Kirikuküla Pokardi asumis ühisveevärgi ja -kanaliseerimistorustike rekonstrueerimise projekt“. Planeeringus on arvestatud oktoobris 2020 ehitatud torustike asukohtadega. Ühisveevärgi süsteem on ühendatud Tõrva VK-ga läbi Tikste oru kulgeval trassil. Puhastusseadmed likvideeritakse.



3.10.4. Sadeveekanalisisatsioon

Sadeveekanalisisatsiooni torustikku detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Sademevesi tuleb juhtida hoonetest eemale ja immutada omal krundil, vajadusel kasutada selle tagamiseks erinevaid ehitustehnilisi võtteid ja lahendusi (nagu maa-alused kärgsüsteemid või imbpeenrad). Sademevee immutamiseks teemaal kasutada teeäärset haljasala.

Sadevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

3.10.5. Soojavarustus

Planeeringuala läheduses kaugküttetrasse ei ole. Kruntidel on ette nähtud igale majale oma lokaalküte. Soositud on taastuvate energiaallikate kasutamine nagu päikese- ja maaenergia.

3.10.6. Elekter

Elektrivarustuse saamiseks planeeritud kruntidele on väljastatud OÜ-lt Elektrilevi tehnilised tingimused nr. 334081. Elektrivarustus hakkab baseeruma olemasolevast Internaatkooli 15/kv alajaamast. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse kinnistu piirile liitumiskilbid ja jaotuskilbid, elektrikaablid rajatakse teekatendi kõrvale teemaale. Teekatendi alla (pikki teed) kaableid rajada ei tohi. Krundisiseselt on hoonete elektrivarustuseks ette nähtud maa-alused kaabelliinid.

Maa- ja õhukaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust.

3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrku planeeritaval alal välja ehitatud ei ole. Maaalal ja selle vahetus läheduses on sideliin, milledest vajadusel projekteerida kaabliga liitumine või kasutada juhtmevabu lahendusi. Pos 17 hoonestusala on seatud tingimusena, et see asub 1 meetri kaugusel maa-alusest sideliinist. Olemasoleval sidekaablil tuleb arvestada kaitsevööndiga 1 m kummagile poole.



3.10.8. Tänavavalgustus

Põhilise sissesõidu tee äärde (Pos1 – Pos8) vajaduse korral rajada teemaa äärde tänavavalgustus. Valgustuse kaabel paigutatakse tee alla, toide saadakse samast jaotuskilbist, kust saadakse kruntide elektrivarustus. Tänavavalgustite valik ja asukoht lahendada eraldi projektiga. Valgustuspostide kõrgus kuni 8 m.

Ehituskeeluvööndisse valgustusvõrgu rajamist ette nähtud ei ole.

3.11. **Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringu koostamisel on arvestatud A. Lääne poolt jaanuar 2019 koostatud töös EX 10-18 "Tõrva vallas Kirikukülas Internaatkooli maaüksuse detailplaneeringu eelhinnangus" väljatoodud põhipunktidega. Keskkonnaamet on oma kirjas 21.02.2019 nr 6-5/19/26-2 märkinud, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Planeeringualale ulatub osaliselt Tikste maastikukaitseala (KLO1000196) Keskkonnaregistri andmetel jääb Internaatkooli kinnistu (katastritunnus 82401:001:0815, registriosa nr 1511540) planeeringualale osaliselt Tikste maastikukaitseala (keskkonnaregistri kood KLO1000196) Tikste piiranguvöönd ja Pokardi sihtkaitsevöönd. Tikste maastikukaitseala kaitse-eesmärk ja kaitsekord on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.09.2016 määrusega nr 109 "Tikste maastikukaitseala kaitse-eeskiri" (edaspidi *kaitse-eeskiri*; varasem 21.07.2005 nr 194). Tikste maastikukaitseala on algselt moodustatud Valga Rajooni Töörahasaadikute Nõukogu Täitevkomitee 05.06.1964 otsusega nr 67 „Looduse kaitsest Valga rajoonis“.

Tikste maastikukaitseala kaitse-eesmärk on Tikste ürgoru, paljandite ja neid ümbritseva ala maastikuilme säilitamine ja tutvustamine, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7-50) I lisas nimetatud elupaigatüüpide jõed ja ojad (3260) ning vanad loodusmetsad



(9010*) kaitse. Tikste maastikukaitseala kuulub üle-euroopaliselt kaitsealade võrgustikku Natura 2000 Tikste loodusalana (keskkonnaregistri kood EE0080414). Tikste piiranguvööndi kaitse-eesmärk on elupaigatüübi jõed ja ojad kaitse ning Tikste ürgoru, paljandite, elustiku mitmekesisuse ja seda ümbritseva ala maastikuilme säilitamine ning Pokardi sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on elupaigatüübi vanad loodusmetsad kaitse loodusliku protsessina ja loodusväärtuste tutvustamine.

Eesti maastikulise liigestuse kohaselt jääb Tikste maastikukaitseala Sakala kõrgustiku maastikurajooni kaguossa, kus on iseloomulikud suurepindalised lainjad moreentasandikud. Kaitseala aluspõhja moodustavad valdavalt Burtnieki lademe heledad või roosakaskollased põimkihilised ja nõrgalt tsementeerunud liivakivid.

Tõrva linna üldplaneeringu (2005) ja Tikste maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2013 – 2022 on Tikste oru rohevööndi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud puhkema. Riikliku tähtsusega väärtusliku maastikuna määratlemise põhjus on ala vaheldusrikkus, millele on iseloomulikud Sakala kõrgustikule omased kõrgendikud ja nende vahele jäävad sügavad orud, mis ulatuvad aluspõhjani, tuues selle nähtavale paljandeis (endise Helme valla üldplaneering, 2009). Tikste maastikukaitseala piiranguvööndis olemasolevad elamud puuduvad ning planeeringus ei ole kavandatud elamute ehitusõiguse seadmist maastikukaitsealale. Internaatkooli kinnistu idapoolne osa on määratud sihtkaitsevööndiks, lõunaosa piiranguvööndiks.

Kirikuküla on määratud üldplaneeringuga riikliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks, mille väärtus seisneb vaheldusrikkas maastikus ja ajaloolistes objektides. Helme kiriku pargi (KLO1200117) ja Helme pastoraadi pargi (23095) osas jääb planeeringualale pargi allee.

Pokardi oja ümber on 4 m laiune kallasrada, 10 m laiune veekaitsevöönd, 25 m laiune ehituskeelu, ja 50 m laiune piiranguvöönd. Veekaitsevööndis kehtestatud piirangud on toodud Veeseaduses, teiste vööndite piirangud Looduskaitseaduses. Kallasraja laius ja mõiste on toodud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses.

Hoonestuse kavandamisel on arvestatud väärtusliku kõrghaljastusega. Mõõdukas hoonestuse kavandamine piiranguvööndiga piirnevale alale ja kinnistute moodustamine ei oma negatiivseid mõjusid Tikste Maastikukaitseala piiranguvööndi kaitseesmärkidele. Tikste maastikukaitseala kaitse-eeskiri (Vastu



võetud 29.09.2016 nr 109): piiranguvööndi kaitse-eesmärk on elupaigatüübi jõed ja ojad kaitse ning Tíkste ürgoru, paljandite, elustiku mitmekesisuse ja seda ümbritseva ala maastikuilme säilitamine. Hoonestuse kavandamisel on kohustuslik väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine. Haiged, olemasolevaid ja tulevasi hooneid ohustatavad või hoonetele rajatud päikesepaneele varjutavaid, ehitusele ette jäävad ja teemaale jäävad puud likvideeritakse ja asendatakse sobivamas kohas kõrghaljastusega planeeringualal.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel on 07.05.2023 Tíkste maastikukaitsealal, mis kuulub üle-euroopalisse Natura 2000 võrgustikku kui Tíkste looduslal registreeritud I kategooria kaitsealuse liigi ala. Seega tuleb liigi ala säilitada täielikult looduslikuna. Liigi alas ei saa lubada tegevusi, mis muudavad selle looduslikkust, näiteks metsaluse koristamine varisest või seal taimede niitmine või puude järelkasvu raie.

Pos 9 ja Pos 10-l asuva kergliiklusteele sobiva piirde karakteristikud määratakse kohaliku omavalitsuse projekteerimistingimustega ja kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

Vastavalt 2020. aastal Tõrva vallas korraldatud radooniuringutele asub planeeringuala kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas. Eramu ehitamisel tuleb rakendada radoonitõrjemeetmeid.

Planeeringuala hoonestuse tihendamise kavandamise mõju jääb kinnistu püresse ja ei ole vastuolus Tíkste maastikukaitseala kaitseesmärkidega ja Helme kiriku pargi kaitseesmärkidega. Tíkste maastikukaitseala piiranguvööndis olemasolevad elamud puuduvad ning planeeringus ei ole kavandatud elamute ehitusõiguse seadmist maastikukaitsealale.

3.11.1. Muinsuskaitse

Helme pastoraadi pargi (reg-nr 23095) mälestise ala jääb planeeringualale pargi allée Pos 1 (elamumaa) ja Pos 11 (transpordimaa) osas. Pos 11 osas on tegemist olemasoleva mahasõiduga riigimaantelt ning selle parameetreid ei muudeta. Pos 1 osas jääb mälestise ala piir hoonestusalast ca 43 meetri kaugusele ning ei mõjuta pargi alléeosa säilimist ega vaadeldavatust. Analüüsides planeringu eelset olukorda ja peale planeeringulahendusega kavandatud saab väita, et tegevus ei muuda oluliselt mälestisel väljakujunenud ruumilist olukorda. Pigem toetab planeeringulahenduses väljatoodud riigitee kiiruspiirang antud lõigul allée vaadeldavatust ning säilimist.



3.12. Servituudid

Lähtudes asjaõigusseadusest, seoses uute tehnovõrkude rajamisega, tehakse ettepanek realservituutide seadmiseks teisi kinnistuid läbivatele tehnovõrkudele ning juurdepääsuteedele.

Teeniv kinnisasi või objekt, millele seatakse servituut	Isik või kinnisasi, kelle kasuks servituut seatakse	Servituut
Pos 1	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 2	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 3	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 4	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 5	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. <u>tehnovõrguservit.</u>
Pos 6	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ side- Telia Eesti AS	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 7	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ side- Telia Eesti AS	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 8	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 9	vesi- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit.
Pos 10	vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ elekter – valdaja Elektrilevi OÜ tee- Tõrva vald	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit. juurdepääs, avalik kasutus
Pos 11	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ side- Telia Eesti AS tee- Tõrva vald	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit. tehnovõrguservit. juurdepääs, avalik kasutus
Pos 12	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 13	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 14	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.
Pos 16	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ	tehnovõrguservit.



	kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ tee- Tõrva vald	tehnovõrguservit. juurdepääs, avalik kasutus
Pos 17	elekter – valdaja Elektrilevi OÜ vesi, kanalisatsioon- Tõrva Veejõud OÜ side- Telia Eesti AS	tehnovõrguservit. tehnovõrguservit. tehnovõrguservit.

3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude osas on kasutatud standardit EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Kuritegevuse vähendamise seisukohalt tuleb oluliseks pidada:

- ▲ kvaliteetne välisvalgustus
- ▲ hoone sissepääsude valgustus
- ▲ kvaliteetne lukustussüsteem
- ▲ suletavad/kaetavad ukSED, aknad, luugid
- ▲ videojälgimissüsteem
- ▲ piiritletud õueala suletavate juurdepääsudega
- ▲ nähtavate alade korrashoid ja vara lukustatud uste taga hoidmine
- ▲ naabrivalve.

3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualal kitsendusi põhjustavateks objektideks on toodud välja järgnevas tabelis (Maa-ameti kitsenduste rakendus):



Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m ² /m
Elektrimaakaabelliin	MKL34659112	38985JK	Elektrilevi OÜ	05.august 2019. a.	5	282
Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1014700_	Pokardi oja	Keskkonnaregistri veekogude nimistu, Põhikaart	14.detsember 2018. a.	4	1883
Geodeetilised märgid	217681	80058-8	Geodeetiliste punktide andmekogu	11.detsember 2017. a.	5	0
Elektrimaakaabelliin	MKL34659113	11438LK	Elektrilevi OÜ	16.august 2017. a.	5	31
Kinnismälestis	23095	Helme pastoraadi park	Kultuurimälestiste riiklik register	19.oktoober 2017. a.	10	473
Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1014700		Keskkonnaregistri veekogude nimistu, Põhikaart	14.detsember 2018. a.	4	287
Kaitseala	KLO1200117	Helme kiriku park	Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu	13.veebuar 2018. a.	4	287
Elektrimaakaabelliin	KKL4745842	KEK:TQR	Elektrilevi OÜ	17.juuni 2019. a.	5	290
Ehitistel olevad geodeetilised märgid	217670	8287	Geodeetiliste punktide andmekogu	11.detsember 2017. a.	5	0
Geodeetilised märgid	217684	80058-18	Geodeetiliste punktide andmekogu	11.detsember 2017. a.	5	0
Sideehitis maismaal	146601454		Telia Eesti AS	09.detsember 2018. a.	8	206
Sideehitis maismaal	74728637		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	125
Sideehitis maismaal	74729071		Telia Eesti AS	23.detsember 2015. a.	8	131
Alajaamad ja jaotusseadmed	M1085370	Internaatkooli: (Tõrva)	Elektrilevi OÜ	15.november 2016. a.	5	0
Elektrimaakaabelliin	MKL34659116	11439LK	Elektrilevi OÜ	15.november 2016. a.	5	9
Kaitseala	KLO1000196	Tikste maastikukaitseala	Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu	18.oktoober 2016. a.	4	38552
Puurkaev	PRK0012245		Keskkonnaregistri põhjaveehaarete nimistu	04.veebuar 2014. a.	4	0
Geodeetilised märgid	217685	80058-28	Geodeetiliste punktide andmekogu	11.detsember 2017. a.	5	0



3.15. Planeeringu rakendumine

Juurdepääsuks vajalikud teed (Pos12, 14 ja 15le) ehitab välja arendaja või juurepääsu vajava krundi omanik. Teed antakse üle kohalikule omavalitsusele avalikuks kasutamiseks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tee ja selle juurde kuuluvate rajatiste väljaehitamiseks tellitakse teeprojekt, millega lahendatakse muu hulgas ka tänavavalgustus. Olemasolev juurdepääsutee saab eraldi teemaa kinnistuks, millega tagatakse juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele.

Käesoleva planeeringu elluviimine alustab üldplaneeringujärgse elamumaa arendamist elamumaaks. Endise koolikompleksi uus kasutusviis säilitab hoone, heakorrastab ala ning suurendab piirkonna tööhõivet.

Käesolev planeering ei ole üldplaneeringut muutev.

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama planeeritava krundi igakordne omanik.



4.Kooskõlastuste kokkuvõte



5.Joonised



6.Lisad