



# Mõisaküla linnas Kiikre tn 15 kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003584

Tartu 2020

## **Jaana Veskimeister**

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

---

## **Mulgi Vallavalitsus**

Töö koostamisest huvitatud isik

---



**HENDRIKSON & KO**

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740 9800

Maakri 29  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

**Hendrikson & Ko**  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)  
[hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee)



# Sisukord

<b>A - SELETUSKIRI</b> .....	<b>5</b>
<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK</b> .....	<b>5</b>
<b>2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS</b> .....	<b>5</b>
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs .....	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	6
<b>3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>8</b>
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
3.2 Krundi hoonestusala.....	8
3.3 Krundi ehitusõigus .....	8
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	9
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	9
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	10
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	10
3.8 Tuleohutus.....	11
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	12
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine .....	12
3.11 Servituudi seadmise vajadus .....	14
3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	14
3.13 Planeeringu elluviimine .....	15
<b>B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED</b> .....	<b>17</b>
<b>C - JOONISED</b> .....	<b>19</b>

---

## A - SELETUSKIRI

---

### 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Mulgi Vallavalitsuse 14.01.2020 korraldus nr 28 *Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine* ning selle lisana kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne (lisa 1).

Planeeringu koostamise eesmärk on hoolekandekeskuse ehitamine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia24 OÜ poolt märtsis 2020 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 3674-20). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

### 2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

#### 2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Mõisaküla linna keskuse piirkonnas Kesk tn ja Kiikre tn nurgal. Planeeringualaks oleva kinnistu Kiikre tn 15 (kt 49001:005:0016) pindala on 4 060 m<sup>2</sup>, sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%.

Planeeringuala on hoonestatud ja sellel asub Mõisaküla Hoolekandekeskus. Ehitisregistri andmetel on kinnistul ühekorruseline üldhooldekodu (ehr kood 120249520) ehitisealuse pinnaga 627 m<sup>2</sup>. Kinnistule jäävad ka abihooned, mille kohta ehitisregistris andmed puuduvad. Geodeetilise alusplaani kohaselt on kinnistu põhja-loodenurgas asuvate abihoonete ehitisealused pinnad 55 m<sup>2</sup> ja 98 m<sup>2</sup>. Tegemist on ühekorruseliste puidust (puu)kuuridega.

Hoolekandeesutuse ümbrus on heakorrastatud, alal kasvavad hajusalt puud ja põõsad ning õueala on kolmest küljest ümbritsetud hekiga. Kinnistu edelaosas asub liigvett koguv ja ärajuhtiv kraav.

Kiikre tn 15 kinnistuga piirnevad Kesk tn ja Kiikre tn sõiduteed on kahesuunalise liiklusega ning asfaltkattega. Nimetatud tänavatele jääb sõidutee, kõnniteid rajatud ei ole. Kesk tn sõidutee jääb Kiikre tn-ga ristuva pöörde ulatuses Kiikre tn 15 kinnistu alale. Juurdepääs kinnistule toimub nii avaliku kasutusega Kesk tn-lt kui ka läbi naaberkinnistu Kiikre tn 13.

Kiikre tn on kõrvalmaantee nr 24229 Penniküla tee, kuid Mõisaküla linna piires on tegemist riigitee marsruudi osaga, mille piires ei ole teomanikuks Maanteeamet ja tegemist on tänavaga. Tänavaga kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Kiikre tn 15 kinnistu jääb Mõisaküla linna keskusala piirimaile. Mõisaküla linna keskus on koondunud Pärnu tn ümbrusesse, mis on ka peamine linna läbiv magistraal (tugimaantee nr 55 Mõisaküla tee). Linnas pakutavad teenused ja ettevõtted jäävad valdavalt Pärnu tn, Kiikre tn ja Õnne tn vahelisele alale. Kirjeldatud piirkonda jääb ka käesolev planeeringuala.

Väljaspool keskusala domineerivad üksikelamud, korterelamute osakaal on väike. Mõisaküla linna elanike arv jääb alla 1 000 inimese (01.01.2018 seisuga 758). Kõige suurema osakaalu elanikest haaravad samaselt tervet Mulgi valda iseloomustavad 55-59 ja 60-64 vanusegrupid<sup>1</sup>. Mulgi valla arengukavas 2019–2025 toodud info kohaselt vananeb valla rahvastik tunduvalt. Pensioniealiste (65-aastased ja vanemad) osatähtsus rahvastikus tõuseb praeguselt tasemelt (18,0%) 2040. aastaks 27,6%-ni. Arvestades rahvastiku vananemise prognoosi, on õigustatud planeeringu koostamise eesmärk arendada edasi hoolekandeesutust ja tagada seeläbi vajalike teenuste pakkumine.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Strateegiliste dokumentidena kehtivad detailplaneeringu alal *Mõisaküla linna üldplaneering* (kehtestatud Mõisaküla Linnavolikogu 23.01.2014 määrusega nr 1) ja *Viljandi maakonnaplaneering 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75). Arvestamisele kuulub ka *Mulgi valla arengukava 2019–2025*.

*Mõisaküla linna üldplaneeringu* kohaselt on planeeringuala reserveeritud segahoonestusalaks (vt skeem 1). Segahoonestusalal on tegu mitmeotstarbelise keskusealaga. Segahoonestusalal on üldplaneeringu kohaselt lubatud järgmised maakasutuse sihtotstarbed: elamumaa (eelistatud korterelamud), ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa (vaid keskkonnasõbralik tootmine), transpordimaa, üldkasutatav maa.



**Skeem 1.** Väljavõte *Mõisaküla linna üldplaneeringu* kaardist. Segahoonestusala on tähistatud punase tooniga. Planeeringuala on tähistatud sinise ovaaliga.

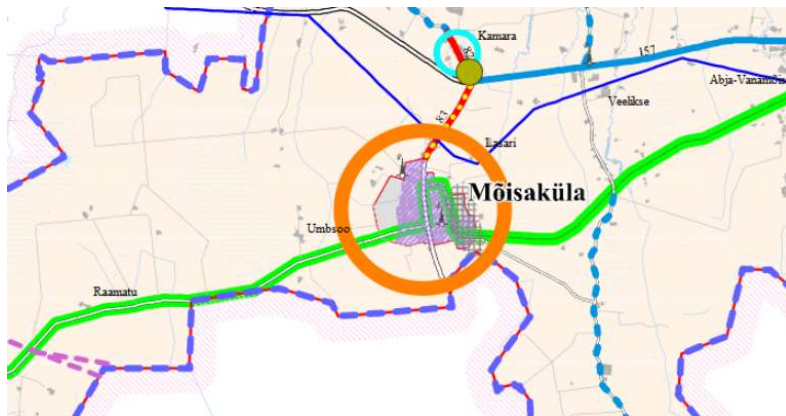
<sup>1</sup> Statistikaameti andmetel

Hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimumsuurus segahoonestusalal peab olema vähemalt 1 000 m<sup>2</sup>. Ehitusõiguse lubamise eelduseks (sh miinimumsuurusega) krundil on kavandatava tegevuse mahtumine krundile koos oma ruumiliste vajadustega (sh normatiivne parkimine ja meeldiv keskkond). Krundisuurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul. Kõrguspiiranguks näeb üldplaneering segahoonestusalal ette kuni 3 maapealset korrust.

Kiikre tn 15 kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa ja planeeringulahendusega sihtotstarvet ei muudeta. Uue hoone rajamisega on võimalik tagada üldplaneeringus segahoonestusalale ette nähtud nõuded. Eeltoodut arvestades on planeeringu koostamise eesmärk üldplaneeringuga kooskõlas.

*Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+* peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

*Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+* kohaselt, vt skeem 2, on Mõisaküla määratletud kui kohalik keskus.



**Skeem 2.** Väljavõte *Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+* joonisest 1 *Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud*. Oranž ring tähistab kohalikku keskust.

Kohaliku keskuse teenuste jätkusuutlikkust tagav piirkonna elanike arv on maakonnaplaneeringus kokkulepitud kriteeriumide alusel alates 1 500 elanikust. Keskuses on soovitatavalt kättesaadavad teenused, mis rahuldavad elanike põhivajadused. Teenuste kättesaadavuse piirkond on ette nähtud kuni 15 km, 30 min ühistranspordiga. Arvestades maakonnaplaneeringus seatud eesmärke, on oluline, et vajalike teenuste, sh sotsiaalhoolekanne, oleks jätkuvalt tagatud, et pidurdada elanike arvu langust ning pöörata see tagasi tõusule.

Maakonnaplaneering käsitleb ka roheline võrgustiku toimimise tagamist ja määratleb väärtuslikud maastikud. Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku ega väärtusliku maastiku alale.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

*Mulgi valla arengukava 2019–2025* tegevuste kava näeb ette, et Mõisaküla linna ehitatakse hoolekandekeskuse liginullenergia hoone (p 4.8.4).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seega kooskõlas valla arengukavaga.

## 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Kiikre tn 15 kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 4 060 m<sup>2</sup> jääb samaks. Joonisel nr 3 on kajastatud krundi ID number krundi tärkandmetega sidumiseks.

### 3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tänava kaitsevööndi ulatuse (10 m) ja tuleohutusnõuetega (hoonestusala kaugus naaberkiinnistutest).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni, sh arvestades võimaliku hoone laiendamisega II etapis ning vajadusega kujundada õueala. Hoonestusalasse võib rajada parkla, puhkealad ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse ette olemasolevate hoonete lammutamine ja uue hooldekodu ehitamine. Lisaks ehitusõiguses toodud hoonele on lubatud täiendavalt paviljonide, varjualuste, aiamajade jmt ehitusloakohustusega ehitiste püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka), mille arvu ei piirata.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve<sup>2</sup> on: üldhooldekodu (11316). Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada täiendavaid otstarbeid, kui need sobivad alale ja on kooskõlas planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbega.

Krundi kasutamise sihtotstarve on sotsiaaltoetuste maa<sup>3</sup>, sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa<sup>4</sup>.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja täiendavad rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides.

<sup>2</sup> Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

<sup>3</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>4</sup> *Maakatastriseaduse* § 181 lg 6

### 3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsud Kiikre tn 15 kinnistule säilivad senisel põhimõttel: üks juurdepääs põhjaküljelt läbi Kiikre tn 13 kinnistu ja teine avaliku kasutusega Kiikre tn-lt.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad pinnakatted (asfalt, sillutiskivi) ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Normikohane sõidukite parkimine tuleb lahendada kinnistusesest vastavalt standardile 843:2016 *Linnatänavad* (parkimiskohtade laiused, arvestus jm).

Standardi kohane sõidukite parkimiskohtade arv (maksimaalse ehitusõiguse korral) on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)**

<i>Suletud brutopind</i>	<i>Kohtade arv vastavalt standardile (hooldusasutus keskuse klass II-IV)</i>
1 500 m <sup>2</sup>	(1 500/320)=5

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega, sh krundisisesel parkla ja hoone vahel, et oleks tagatud kogu alal kergliikluse turvaline ja sidus liikumine.

Avaliku kasutusega teelt hooneni peab olema tagatud operatiivsõidukite ja teenindusautode ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu.

Planeeringulahendus näeb ette väljaspool planeeringuala oleva Kiikre tn 13 kinnistule jääva sõidutee rekonstrueerimise ja kõvakatte alla viimise.

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud täpsustada projekteerimise käigus tagades planeeritud lahenduse põhimõtted.

### 3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Majandusõu (teenindusõu ja prügimajandus) kavandada krundi varjulisemasse külge (põhjapoolsele küljele) köögi- ja muude majandusruumide sissepääsude lähedusse; õue-/puhkeala päikeselisemasse kinnistu osasse.



Hoone projekteerimisel arvestada määrusega *Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded* (Sotsiaalministri 03.04.2002 määrus nr 58).

Hoone olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Katusetüüp: kaldkatus;
- Katusekalde: 10-35 kraadi;
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi, asbestivaba eterniit, nn päikesekatus (vt ka ptk 3.10);
- Välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv, kivi, betoon, fassaadiplaat (ka kombineeritult);
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades vajadusega pääseda hoonesse ka ratastooli jm abivahendiga.

Õuealale kavandatud võimalikud paviljonid, varjualused, aiamajad jmt peavad arhitektuuriselt sobima hoolekandekeskuse hoonega.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga tuleb projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalused. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

### 3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Hooldekeskuse ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud, mistõttu tuleb projektis ette näha uushaljastuse rajamine. Soovitav on ette näha mitmerindeline haljastus. Haljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja vajadusel ümberehitatavate tehnovõrkudega.

Joonisel nr 3 ei kajastata eraldi likvideeritavaid puid ja põõsaid ning hekki, kuid projekti alusel on lubatud hoonestuse ja teede rajamiseks ning õueala kujundamiseks ette jääva haljastuse likvideerimine. Soovitav on siiski maksimaalselt ära kasutada olemasolevat elujõulist puittaimestikku, kui selle asukoht seda võimaldab.

Projekteerimisel näha ette õueala(d) jalutamiseks jm välitingimustes viibimiseks.

Hoolekandekeskuse territoorium, v.a parkla ala tuleb piirata kõikidest külgedest. Piire kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusega sobiv. Autotranspordi (majandus- ja teenindustransport) ning jalakäijate juurdepääsudele näha ette suletavad väravad.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parkla asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja tänava alale.

### 3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritaval kinnistul paikneb olemasolevalt hoolekandekeskus, mistõttu on kõikide tehnovõrkudega ühendus olemas. Projekteerimisel tuleb vajadusel kavandada tehnovõrkude ümberehitused kinnistu siseselt.

Soojavarustus on olemasolevalt lahendatud puuküttega. Projekteerimisel näha ette maaküte kombineeritult päikeseenergia kasutamisega (päikesepaneelid). Maakütte kollektori eeldatav asukoht on naaberkinnistul Kiikre tn 15a.

Uue küttelahenduse ja olemasolevate tehnovõrkude ümberehituse projekteerimisel arvestada vajadusega reserveerida maa-ala hoolekandekeskuse II etapile, et vältida võimaliku hoone laiendamise käigus tehnovõrkude taaskordset ümberehitamist.

Projekteerimisel näha ette ka välisvalgustus jalutus- ja juurdepääsuteede ning parkla valgustamiseks.

Kuna piirkonnas puudub sademeveekanaliseerimine, tuleb planeeringuala sademeveekäitlus lahendada lokaalselt.

Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada eelkõige looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud ja puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbkraavi vm). Immutamiseks on võimalik kasutada nt imbkärgede süsteemi. Kinnistustisest torustike abil kokku kogutud vesi on võimalik suunata olemasolevasse kinnistu edelanurgas asuvasse kraaviossa.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis on soovitatav planeeringualalt torustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Torustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahutid, torud vmt).

Sademevett on soovitatav korduvkasutada kogudes seda katuse pindadelt.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ning naabermaaüksustele on keelatud.

### 3.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Planeeritud ehitise kasutamise sihtotstarbe alusel jääb hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel III kasutusviisi alla (hoolekandeaustus). Ehitusõiguse ja eeldatava kasutajate arvu (30 hoolealust + personal) alusel on minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks TP-2. Hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus (kui on teada täpsed näitajad) tulenevalt hoone tuletõkkeseptsioonide piirpindalast, tuleohuklassist, kasutajate arvust ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele nõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala jääb olemasolevatest naaberhoonetest normikohasele kaugusele, sh on hoonestusala määratud naaberkinnistute piirist vähemalt 4 m kaugusele.

Standardi kohane vajalik suurim normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul, kui ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala on kuni 800 m<sup>2</sup>; 800 -1 600 m<sup>2</sup> korral on see 15 l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus *Osa 6: Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Mõisaküla linna veetrassid ning pumppla ei võimalda hüdrantide rajamist uushoonestusele vajaliku tuletõrjevee tagamiseks. Puudub II astme pumppla ning seetõttu ei ole võimalik ka suurema läbimõõduga torustiku puhul vajalikku vett tagada. Lähim tuletõrje veevõtukoht (tiik) on aadressil Kiikre tn 11 (ca 250 m kaugusel). Tegemist on erakinnistule jääva tuletõrjetiigiga, kuid see on veevõtukohadena kasutusel.

Normikohase välise tuletõrje veevarustuse saamiseks on planeeritud avaliku kasutusega tuletõrje-veehoidla (mahuti vm veehoidla suurusega 108 m<sup>3</sup>, joonisel nr 3 on illustreerivalt kajastatud mahutid 2x 54 m<sup>3</sup>) naaberkiinnistul Kiikre tn 15a. Projekteerimisel näha ette täpne asukoht ja nõuded veehoidla rajamiseks, hoolduseks ja tähistamiseks. Arvestama peab, et nõutav kustutusvesi peab olema tagatud igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Veevõtukoht ei tohi hoonetele olla lähemal kui 30 m ja uushoonestusest kaugemal kui 100 m. Välise tuletõrje veevarustuse lahenduse kohta võib teha mõõndusi, kui see on analüütiliselt tõendatud.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Kiikre ja Tööstuse tn-lt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

### 3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustus);
- Krundile sissepääsu piiramine (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud);
- Territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega);
- Sissepääsudele kavandatud lukustatavad väravad.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

### 3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (sotsiaalhoolekandeametuse maa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuste ning elamu maa-alad).

Planeeringuala piirneb Kiikre ja Kesk tn-ga. Tegemist on suhteliselt tagasihoidliku liikluskoormusega tänavatega, mille eeldatav liikluskoormus jääb suurusjärku 300 autot ööpäevas või ka väiksemaks. Võrdluseks, nt Mõisaküla linna põhjasuunast siseneva peatee ehk Mõisaküla tee liikluskoormus on Maanteeameti 2019 liiklusloenduse alusel 675 a/ööpäevas ning Kiikre tn üleminekul Penniküla teeks (planeeringualast ca 700 m lõunas) on tee liikluskoormus asula piiril ainult 52 a/ööpäevas. Teede ja tänavate kiiruspiirang on 50 km/h, kuid tüüpiline tegelik sõidukiirus võib suhteliselt kitsastel tänavatel olla veelgi madalam.

Lähtudes tegelikust eeldatavasti mõnevõrra suuremast liikluskoormusest (ehk 300 autot ööpäevas, sh hinnanguliselt 3% raskeliiklust) ning sõidukiirusest 50 km/h võib arvutuslikult<sup>5</sup> kavandatud hoonestusaladeni (ca 5...10 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müratase ca 51...54 dB päeval ning ca 43...45 dB öösel. Liiklusmüra tase kavandatud hoonestusaladel vastab nii II kategooria alade piirväärtuse (60 dB päeval/55 dB öösel) kui ka sihtväärtuse (55 dB päeval/50 dB öösel) nõuetele.

Seega ei ole liiklusmüra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud, samuti ei kujune planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on tagatud ka kavandatud hoonestusala piiril, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt kavandades eluruume kuni 55 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 30 dB. Samas on uute hoonete rajamiseks vastavate eluruumide kavandamisel soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni nõuet (vaatamata planeeringuala suhteliselt madalale müratasemele) ehk välispiirde ühisisolatsiooni vahemikus 35...40 dB.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala

<sup>5</sup> Liiklusmüra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.1, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

radoonisisaldusega pinnaseid. Projekteerimise käigus viia läbi radooniuuring. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist. Hoolekandekeskus kavandatakse liginullenergiahooneks.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade (sh maaküte), päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesearjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

### 3.11 Servituudi seadmise vajadus

Kesk tn sõidutee jääb Kiikre tn-ga ristuva pöörde ulatuses Kiikre tn 15 kinnistu alale. Kiikre tn 15 kinnistul tuleb tagada normikohase manöövri sooritamiseks (kuna tänavamaa on liiga kitsas) vajalik maa-ala.

Kiikre tn 15 kinnistule põhjapoolse juurdepääsu tagamiseks on vajalik seada servituut Kiikre tn 13 kinnistule, et Kiikre tn 13 kinnistu igakordne omanik kohustuks tagama läbipääsu.

Tuletõrje-veehoidla ja maakütte kollektor paigaldatakse eeldatavalt naaberkinnistule Kiikre tn 15a. Projekteerimisel, kui selgub tegelik vajadus kasutada nimetatud objektide rajamiseks naaberkinnistut, näha ette servituudi seadmine, et Kiikre tn 15a kinnistu igakordne omanik oleks kitsendustest teadlik ja kohustuks tagama nende säilimise.

### 3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Hoolekandekeskuse maa-ala tuleb projekteerida arvestades määrusega *Täiskasvanute hoolekandekeskuse tervisekaitse nõuded* (Sotsiaalministri 03.04.2002 määrus nr 58) kehtestatud nõudeid.

Planeeritud hoone võib ehitada etapiviisiliselt (kahes etapis). Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab hoonestuse ümbrus olema heakorrastatud.

Hoolekandekeskuse rajamine ja Kiikre tn 13 kinnistule jääva tee rekonstrueerimine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse eelarvele või muude rahaliste vahendite olemasolu korral.

Hoolekandekeskuse projekt kooskõlastada täiendavalt Terviseametiga. Hoone kasutuselevõtmiseks peab olema Terviseameti kooskõlastus.

---

## B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

- 

-

---

## C - JOONISED

---

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem  | M 1 : 5 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis         | M 1 : 500   |