



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP11922

**Viljandi maakond
Mulgi vald
Kõvaküla**

UUE-ORU JA ORU KINNISTUTE DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **AS Tartu Terminal**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2022**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
2.2. Kehtivad piirangud	4
3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA	4
4. VINNI VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDATUS	6
5. PLANEERINGU LAHENDUS	7
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
5.2. Krundi ehitusõiguse määramine	7
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine	7
5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.....	8
5.6. Ehitistevahelised kujad.....	8
5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	8
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud	10
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
5.11. Servituutide vajaduse määramine	12
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.....	13
5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
5.15. Planeeringu rakendamise tingimused	14

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktvöönd	joonis 3
4. Eskiisjoonis	joonis 4

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tankla ning kaubandus- ja teenindushoone rajamine planeeringualale. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, servituutide seadmise vajadus ja haljastus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Karksi Vallavolikogu 17.01.2006 määrusega nr 17 kehtestatud Karksi valla üldplaneeringut. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga, mis näeb planeeringuala maakasutuse juhtotstarbena ette reserveeritud elamumaa.

Viljandi maakonnaplaneeringu joonise 1 „Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud“ kohaselt on planeeringuala piirkonda ette nähtud maanteetranspordi peatus- ja puhkekoha. Detailplaneeringu eesmärgiks olev tankla rajamine piirkonda on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Lähtedokumendid

- Mulgi Vallavolikogu 17.02.2022. a otsus nr 27 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Mulgi Vallavolikogu 17.02.2022. a otsuse nr 27 lisa „Lähteseisukohad“.

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud WeW OÜ poolt 17.01.2022. a koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GEO-012-22).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Karksi valla üldplaneering (kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2006 a. määrusega nr 17);
- Mulgi vallas Kõvakülas Uue-Oru ja Oru kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Alkranel OÜ, 2022);
- Viljandi maakonnaplaneering 2030+;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide kehtivate määruste ja õigusaktidega.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Viljandi maakonnas, Mulgi vallas, Kõvakülas 6 Valga-Uulu tee ja Uue tänava ristmikul. Planeeringuala suurus on 5985 m². Detailplaneeringu ala hõlmab Uue-Oru ja Oru kinnistuid, mille andmed on toodud alljärgnevas tabelis (tabel 1).

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Uue-Oru	60002:003:0049	ärimaa 100%
Oru (hõlmatud osaliselt)	60002:003:0520	elamumaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata. Oru kinnistul, planeeringualast välja jääval osal, asub olemasolev 1990. a ehitatud aiamaa ehitisealuse pinnaga 17 m². Rajatistest paiknevad planeeringuala kirde osas 7057:(Abja) alajaam, kesk- ja madalpinge maakaablid, elektri liitumiskilp, sidetrassid ja sidekapp, kanalisatsiooni- ja veetrass ning hüdrant.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Pargi	60002:003:0510	Elamumaa 100%
Üleoru	48001:001:1037	Maatulundusmaa 100%
Väike-Oru	60002:003:0088	Elamumaa 100%
Eesoru	60002:003:0087	Elamumaa 100%
Uus tänav	28701:002:0082	Transpordimaa 100%
6 Valga-Uulu tee	60002:003:0048	Transpordimaa 100%

Planeeringuala piirneb kirde poolsest küljest Eesoru (60002:003:0087) ja Väike-Oru (60002:003:0088) kinnistutega, kagust Pargi (60002:003:0510) ja Üleoru (48001:001:1037) kinnistutega. Edelast piirneb planeeringuala 6 Valga-Uulu teega (60002:003:0048) ning loodest Uue tänavaga (28701:002:0082). 6 Valga-Uulu tee kaitsevöönd on EhS § 71 kohaselt 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Sõidukite ning jalakäijate juurdepääs planeeringualale toimub Uue tänava kaudu. 6 Valga-Uulu tee ääres on olemasolev kergliiklustee. Planeeringuala kirdeosa läbib tee, mis on juurdepääsuks Oru ja Pargi kinnistutele. Planeeringualal Uue-Oru kinnistu osas kõrghaljastus puudub. Hõlmatud Oru kinnistu osal kasvavad üksikud lehtpuud ning kaks kuuskede rida. Planeeringuala maapind on kergelt kagu suunas tõusev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 106,43 m – 108,76 m.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

2.2. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Elektri maakaabelliini kaitsevööndi ulatus on liini äärmistest kaablitest 1 meeter;
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustiku, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit;
- Riigitee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on sideehitisest 1 meeter.

3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Kõvaküla jääb maakonnakeskusest Viljandist ca 30 km kaugusele. Planeeringuala asub Kõvaküla loode osas Karksi-Nuia linnapiirist 20 m kaugusel. Planeeritava ala asukoht on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringuala kontaktvöönd on üsna eriilmeline. Planeeringualast loodesse jäävad üksikelamukrundid, mille suurused jäävad vahemikku 992 – 1484 m². 6 Valga-Uulu tee poolsed krundid on valdavalt hoonestamata. Üksikelamud on ehitatud valdavalt Nõukogude perioodil ning 1990ndatel. Hoonestus on 2-korruseline ning valdavalt viilkatusega. Elamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 46 – 177 m² ning kõrgused Maa-ameti 3D kaardirakenduse andmetel vahemikku 7 – 10 m. Ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole. Uue tänava ja 6 Valga-Uulu tee vahelisel alal kehtib 1986 aastal kehtestatud Karksi-Nuia kvartali nr. 14 hoonestus- ja planeerimiskava.

Planeeringualast edelasse jäävad hoonestamata äri-, tootmis- ja maatulundusmaa krundid, mille suurused jäävad vahemikku 3545 m² – 2 ha.

Planeeringualast edelasse jääb 6 Valga-Uulu tee, mille kaitsevöönd 30 m ulatub planeeringualale, ning loodesse jääb Uus tänav. Mõlemad teed on kahesuunalised. Riigitee 6 Valga-Uulu tee ääres on olemasolev kergliiklustee.

Planeeringualast kirdesse ca 80 m kaugusele jääb Karksi maastikuakaitseala (KLO1000579).

Tankla rajamine antud asukohta on sobilik, kuna tegemist on põhimaantee äärde jääva kinnistuga. Kuna tegemist on üsna tiheda liiklusega teega (2021 aastal oli keskmine liiklustihedus 1616 autot ööpäevas), kus on kiirusepiirang Karksi-Nuia linna sissesõidul 70 km/h ja linnast väljasõidul 90 km/h, ei ole vahetult maantee äärne ala sobilik elamute rajamiseks. Planeeringualast edelas põhimaantee ääres on veel mitmeid hoonestamata elamukrunte, millest nähtub, et tegemist pole elamuehituseks soodsa asukohaga. Lisaks paiknevad naaberkinnistute juba olemasolevad elamud maanteest kaugemal ning ehitusjoon Karksi-Nuiast asulaväliselt alal on kujunenud maanteest ca 100 m kaugusele. Planeeringualale tankla rajamine tekitab eralduse ja ülemineku põhimaantee ja elamuala vahel.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

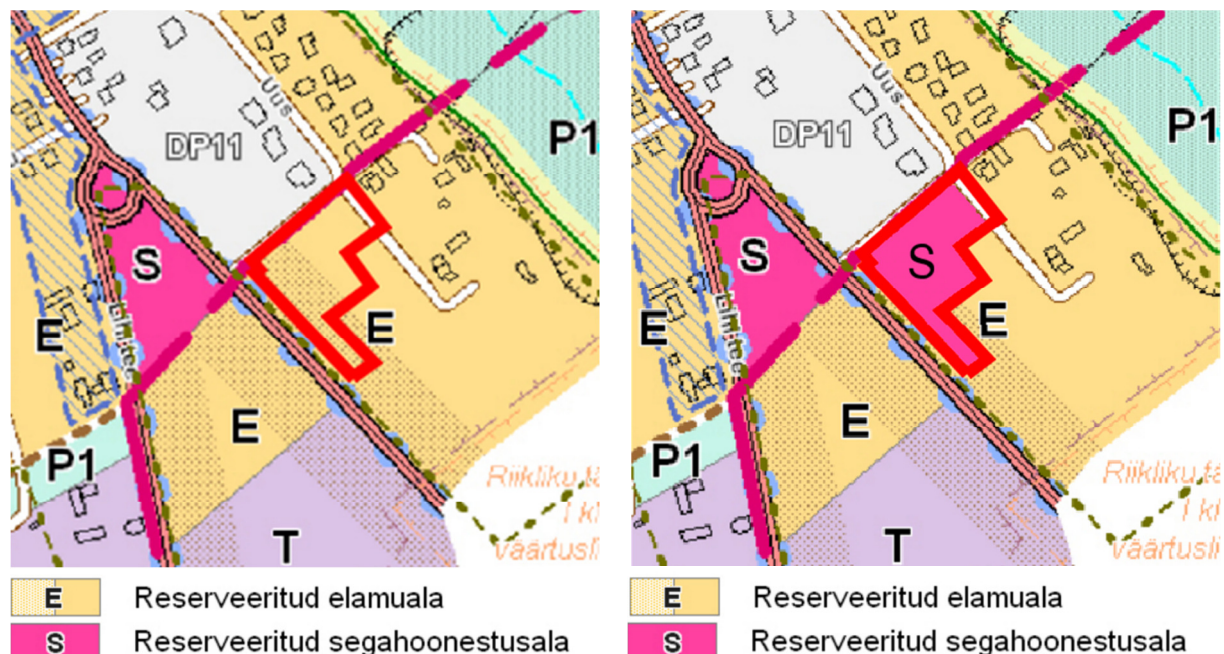
4. KARKSI VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDATUS

Karksi Vallavolikogu 21.06.2006 määrusega nr 17 kehtestatud Karksi valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks. Planeeringualale tankla rajamine tekitab eralduse ja ülemineku põhimaantee ja elamuala vahel.

Viljandi maakonnaplaneeringuga tehti ettepanekuid võimalike maanteetranspordi peatus- ja puhkekohtade rajamiseks. Maakonnaplaneeringu joonise 1 „Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud“ kohaselt on üks sellistest puhkekohtadest planeeringuala piirkonda ette nähtud. Maakonnaplaneeringu kohaselt võiks nimetatud puhkekohtades paikneda näiteks parkimisplats, kütusetankla, puhkevõimalused, toitlustus, maakonna info jne. Käesoleva planeeringuga nähakse ette tankla rajamine, mis toetab maakonnaplaneeringu kohast arengut ning eesmärgi.

Mulgi valla arengukava kohaselt on oluline, et valla suuremad asulad, sealhulgas Karksi-Nuia, moodustaksid jätkuvalt Mulgimaa asustussüsteemi stabiilse vundamendi, mis pakub lisaks isikupärastele linnamiljöödele töökohti ja eluks vajalikke teenuseid. Karksi-Nuias ja selle lähipiirkonnas on käesoleval hetkel ainult automaattanklad, mistõttu vajadus teenindushoonega tankla järele on olemas. Ühtlasi soodustatakse võimalust uute töökohtade tekkimisele.

Eeltoodust lähtuvalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Karksi valla üldplaneeringut. Järgnevalt on toodud skeemina kehtiv üldplaneering ning üldplaneeringu muudatusettepanek (skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte kehtivast Karksi valla üldplaneeringust (vasakul) ning Karksi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek (paremal). Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega määratakse ehitusõigus tankla ja kaubandus- ja teenindushoone rajamiseks. Krundile on planeeritud sõiduautode tankurid varikatusega, veoautode tankurid, kaubandus- ja teenindushoone, sõiduautode 2-kohaline iseteeninduspesula, LPG tankla ning haagiste müügijaamad. Joonisel on esitatud hoone, varikatuse, tankurite, pesula, LPG tankla ning haagiste müügijaamade orienteeruv paiknemine. Täpne lahendus määratakse projektis. Kütusemahutid peavad olema maa-alused. Mahutite täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

Lisaks lahendatakse juurdepääsud, parkimisvõimalused, heakorra- ja haljastustingimused, määrata servituudi vajadusega alad ning arhitektuurilised tingimused.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava maa-ala moodustavad Uue-Oru kinnistu ja Oru kinnistu (osaliselt). Uue-Oru kinnistut suurendatakse planeeringusse kaastatud Oru kinnistu osa arvelt. Ümberkruntimiseks on moodustatud ajutised krundid, mis ei oma iseseisvat ehitusõigust. Ajutised krundid on toodud joonisel 4.

5.2. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Planeeringualast edelasse jääb 6 Valga-Uulu tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1616 sõidukit. Riigitee 6 Valga-Uulu kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Planeeritud hoonestus jääb riigitee kaitsevööndist väljapoole.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Uuelt tänavalt (28701:002:0082). 6 Valga-Uulu tee ääres on olemasolev kergliiklustee, millelt on planeeritud kergliiklejate juurdepääs planeeritavale alale.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud nähtavuskolmnurk 6 Valga-Uulu tee ja Uue tänava ristumiskohas. Riigitee 6 Valga-Uulu tee vajalik külgnähtavus on vastavalt projektkiirusele 80 km/h ja lähtetasemele rahuldav 16 m. Külgnähtavusalas ja nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei kasva kõrgemaks kui 0.4 m.

Planeeritava hoone normikohane parkimine on lahendatud krundisiseselt planeeringuala kagu ja edela osas. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 3 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja võimalik paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt standardile.

Tabel 3. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv.

<i>Krundi number</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Hoone suletud brutopind</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</i>
POS 1	Teenindusjaam, tankla	350 m ²	1/20	18 / 24

Planeeringuala põhimõtteline liikluskeem on kujutatud joonisel 4.

5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

Lahendatakse edasise planeerimise käigus.

5.6. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud on rajada IV kasutusviisiga hoone, mille lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Hoonete tulepüsivusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele.

Hoonete maapealne korruselisus	2
Katusekalle	0-30 ^o
Katusetüüp	lamekatus, kaldkatus

Katusekatte materjalid	plekk, rullmaterjal
Välisviimistlusmaterjalid	kivi, plekk, klaas, puit
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP2
Piirded	võimalikud piirded määratakse ehitusprojektis, piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga
Hoone +/- 0,00	määratakse projekteerimise etapis

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puudub väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Eralduseks olemasolevates eluhoonetest on planeeringuga ette nähtud tankla ja Uue tänava vahele haljasala, millele on planeeritud puhvriks rajada madal- ja kõrghaljastust. Planeeringuala põhimõtteline haljastusskeem on kujutatud joonisel 4.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud parkimisaladelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt. Vallitatud lumi ei tohi takistada standardiga nõutud sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja jalakäijate liikumist.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Vertikaalplaneerimise lahendus peab arvestama naaberkruuntide maapinna kõrgustega.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Mulgi valla heakorraeeskirjast.

5.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute töökohtade loomise. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka kinnistu heakorrastamise näol, mis muudab piirkonna atraktiivsemaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda teenindava tankla ja kaupluse rajamine ning uute töökohtade loomine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte. Lähim kaitstav loodusobjekt on Karksi maastikukaitseala, mis jääb planeeringualast ca 80 meetri kaugusele kirdesse. KSH eelhinnangu alusel planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt mõju Natura võrgustiku alale või muule kaitstavale loodusobjektile.

Planeeringulahenduse realiseerimine 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.

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Alkranel OÜ on koostanud „Mulgi vallas Kõvakülas Uue-Oru ja Oru kinnistude detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu“. KSH eelhinnangus jõuti järeldusele, et planeeritava tegevuse puhul ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist ette näha ning kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada. Mulgi Vallavolikogu 19.05.2022. a otsuse nr 55 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevuse elluviimisega vahetut või kaudset mõju, mis võiks ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara vastavalt eelhinnangu aruande järeldustele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud mürataseme uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused planeeringualal on 60 dB päeval ja 50 dB öösel. Planeeringuala läheduses asuvad olemasolevad elamud, mistõttu tuleb tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks määruuses toodud normtasemeid. Tehnoseade ei tohi lähipiirkonna elamute välisterritooriumitel ületada päevasel ajal 50dB ja öisel ajal 40dB.

Detailplaneeringuga on kavandatud tankla koos kauplusega, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviigid ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

Tulevikus (piirkonna liikluskoormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole. Lisaks mõjub planeeritav hoonestus puhvrina olemasolevale elamualale. Planeeringuala kirde ja loode küljele on planeeritud kõrghaljastust, et vähendada elamualade müra sihtväärtust.

Liiklusmürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolse küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tankla välisvalgustuse kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata üleliigse valgusreostuse vältimisele. Valgusreostust saab ära hoida kasutades valgustuslahendusi, mille reflektorid on ehitatud nii, et valgustid on suunatud vaid valgustamist vajavale objektile või alale ja üleliigse

valguse hulk oleks minimaalne. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et öösel ei paistaks uus rajatav valgustus otse kõrvalolevate eluhoonete akendesse.

Detailplaneeringuga kavandatava teenindushoone asukohas tuleb mõõta radooni pinnases või rakendada ilma mõõtmist korraldamata ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid lähtuvalt standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas põhjavesi keskmiselt kaitstud. Ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust.

Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. Parklalt kokku kogutav sademevesi tuleb vajadusel puhastada õli-liivapüüduriga.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

5.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudi vajadusega alad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat alajaama ning läbi kinnisasja kulgevaid elektri maakaableid.
POS 1	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
POS 1	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetrassi.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 1	Sidevõrgu valdja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisaasjal paiknevaid sidetrajatisi ja läbi kinnisasja kulgevat sidetrassi.
POS 1	Eesoru (60002:003:0087) Väike-Oru (60002:003:0088) Oru (60002:003:0520)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.

5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismiohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud riigitee ja tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõiguse realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Katastritoimingud ajutiste kruntideks jagamiseks ning krundi POS 1 moodustamiseks;
- Servituudilepingute sõlmimine;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 92 lg 3) tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded projektile.

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.