

## **Töö nr DP16023**

**Viljandi maakond  
Mulgi vald  
Kõvaküla**

# **KÕVAKÜLAS PIIRILINNA KINNISTU DETAILPLANEERING**

### **I köide**

**Detailplaneeringu korraldaja: Mulgi Vallavalitsus**

Huvitatud isik: **AS OG Elektra**

Tellija ja koostamise  
korraldaja: **Mulgi Vallavalitsus**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

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

Planeerija: **Laura Andla**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	5
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	5
2.2. Kehtivad piirangud ja kitsendused .....	5
3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA .....	6
4. KARKSI VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDATUS.....	7
5. PLANEERINGU LAHENDUS.....	9
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
5.2. Krundi ehitusõiguse määramine .....	9
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	9
5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine.....	10
5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine .....	11
5.5.1. Veevarustus.....	11
5.5.2. Tuletõrjeveevarustus.....	12
5.5.3. Kanalisatsioon.....	12
5.5.4. Sademeveekanaliseerimine .....	12
5.5.5. Elektrivarustus.....	12
5.5.6. Soojavarustus .....	13
5.5.7. Sidevarustus .....	13
5.6. Ehitistevahelised kujad.....	14
5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	14
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine .....	14
5.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud .....	15
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	16
5.11. Servituutide vajaduse määramine.....	18
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
5.13. Vastavus Viljandi maakonnaplaneeringule 2030+ .....	19
5.14. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.....	20
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
5.16. Planeeringu rakendamise tingimused.....	21

---

6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL..... 22

**GRAAFILINE OSA**

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktvöönd	joonis 3
4. Põhijoonis, tehnovõrgud	joonis 4
5. Illustreeriv joonis	joonis 5

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

### Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaubandushoone rajamine koos infrastruktuuridega ja maa sihtotstarbe muutmine. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, servituutide seadmise vajadus ja haljastus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Karksi Vallavolikogu 21.06.2006. a määrusega nr 17 kehtestatud Karksi valla üldplaneeringut. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga, mis näeb planeeringuala maakasutuse juhtotstarbena ette elamumaa.

Viljandi maakonnaplaneeringu joonise 1 „Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud“ kohaselt jääb planeeringuala piirkondliku kaksikeskuse teenuspiirkonda ning Karksi-Nuia linna äärealale. Äärealade arendamise üheks põhimõtteks on keskustes säilitada olemasolevad teenused, vajadusel parendada või juurde luua. Kaksikeskusel on oluline roll kahe keskuse teenuste pakkumisel. Kaupluse rajamine piirkonda toetab maakonnaplaneeringuga seatud eesmärki. Planeeringulahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

### Lähtedokumendid

- Mulgi Vallavolikogu 29.08.2023. a otsus nr 135 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Mulgi Vallavolikogu 28.11.2023. a otsus nr 154 „Mulgi Vallavolikogu 29.08.2023 otsuse nr 135 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmine“;
- Mulgi Vallavolikogu 28.11.2023. a otsuse nr 154 lisa „Lähteseisukohad“.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ poolt 28.07.2023. a koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-3920).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Karksi valla üldplaneering (kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2006 a. määrusega nr 17);
- Mulgi vallas Kõvakülas Piirilinna maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lemma OÜ, 2023);
- Uue-Oru ja Oru kinnistute detailplaneering;
- Metalli ja Heki kinnistute detailplaneering (kehtestatud Mulgi Vallavalitsuse 13.06.2023 a. korraldusega nr 658);
- 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 54 Karksi-Nuia - Lilli tee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 11 592 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu ala hõlmab Piirilinna kinnistut, mille andmed on toodud alljärgnevas tabelis (tabel 1).

**Tabel 1.** Planeeringuala andmed.

<b>Katastriüksuse nimi</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Piirilinna	60002:003:0055	maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata. Rajatistest paiknevad planeeringuala lääne osas side õhuliin, loode osas läbib planeeringuala veetrass ning edela osas paiknevad vee- ja kanalisatsioonitrassid.

**Tabel 2.** Planeeringualaga piirnevad kinnistud.

<b>Katastriüksuse nimi</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Metalli	48001:001:1209	Tootmismaa 100%
Lilli tee 1	28701:001:0058	Ärimaa 100%
2401 Lilli ring	28701:001:0057	Transpordimaa 100%
54 Karksi-Nuia - Lilli tee	60002:003:1220	Transpordimaa 100%
6 Valga-Uulu tee	60002:003:1141	Transpordimaa 100%

Planeeringuala piirneb ida poolsest küljest Tartu maanteega (riigitee 6 Valga-Uulu tee) ning lääne poolsest küljest Lilli teega (riigitee 54 Karksi-Nuia–Lilli). Vastavalt EhS § 92 lõikele 3 on asulas paiknev tee käsitletav tänavana. EhS § 71 lõike 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja servast. 6 Valga-Uulu tee kaitsevöönd on Ehs § 71 kohaselt 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Loode poolses küljes asub ärimaa funktsiooniga kinnistu Lilli tee 1 (28701:001:0058), mis on hoonestamata. Kagu poolses küljes asub tootmismaa funktsiooniga kinnistu Metalli (48001:001:1209). Planeeringuala loode külje piirneb Karksi- Nuia linnapiiriga.

Sõidukite ning jalakäijate juurdepääs planeeringualale toimub Lilli tee kaudu. Lilli tee ääres on osaliselt olemasolev kõnnitee. Planeeringualal on olemasolev kõrghaljastus ning tiik.

Planeeringualal asub maaparandussüsteem (kood 6020523100020) VALDRE.

Planeeringuala maapind on lõuna suunas tõusev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 107,54 m –108,79 m.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

### 2.2. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- Riigitee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- Maa-aluse vee- ja kanalisatsiooni ehitisel 2 m torustiku telgjoonest;
- Sidekaabli kaitsevööndi ulatus maismaal on sideehitisest 1 m;
- Valdre maaparandushoiuala (kood 6020523100020).

### 3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Kõvaküla jääb Karksi- Nuia linnast maksimaalselt 20 meetri kaugusele ning maakonnakeskusest Viljandist ca 30 km kaugusele. Planeeringuala asub Karksi- Nuia ja Abja- Paluoja piirkonna kaksikkeskuse avalikus ruumis. Planeeritava ala asukoht on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringualast kirdesse jääb 6 Valga-Uulu tee, mille kaitsevöönd 30 m ulatub planeeringualale. Planeeringualast läände jääb 54 Karksi-Nuia – Lilli tee, mille kaitsevöönd on Karksi-Nuia asula piirini 10 m ning asulast väljaspool 30 m. Riigitee kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Mõlemad riigiteed on kahesuunalised. Riigitee 6 Valga-Uulu tee ääres on olemasolev kergliiklustee ning 54 Karksi-Nuia – Lilli tee ääres on osaliselt olemas kõnnitee, mis lõppeb ca 80 m enne planeeringuala.

Planeeringuala kontaktvöönd on üsna eriilmeline. Planeeringualast kirdes paikneb hoonestamata ärimaa krundi (Lilli tee 1). Planeeringualast läände, teisele poole 54 Karksi-Nuia – Lilli teed jäävad valdavalt Nõukogude perioodil ehitatud 2-korruselised viilkatusega üksikelamud, mille kõrgused jäävad Maa-ameti kaardirakenduse andmetel vahemikku 6 – 9 m. Planeeringualast edelasse jäävad tootmismaa krundid, kus paiknevad tootmishooned, mille ehitisealused pinnad jäävad Ehitisregistri andmetel vahemikku 86 – 2307 m<sup>2</sup> ning kõrgused vahemikku 6 – 12 m.

Planeeringualast kagus on 13.06.2023 kehtestatud Metalli ja Heki kinnistute detailplaneering, millega on planeeritud laiendada tööstushooneid ning olemasolevat päikeseelektriparki. Planeeringuga on määratud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 38500 m<sup>2</sup> ning hoonete suurimaks lubatud arvuks on 10. Planeeringu realiseerimisega ei nähta ette olulist piirkonna ruumilise olemuse muutust. Päikesepargi laiendamisega ei kaasne piirkonda mõjusid, mis võiksid eskaleeruda ning olulisel määral piirkonda mõjutada. Tootmishoonete lisandumise korral on võimalus, et tõuseb liikluskoormus riigi teedel ning rohkem tähelepanu tuleb pöörata liiklusohutusele. Planeeringu realiseerimine ei avalda Piirilinna detailplaneeringule olulist mõju.

Planeeringualast teisel pool 6 Valga-Uulu teed on 28.11.2023 kehtestatud Uue-Oru ja Oru kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringuga on kavandatud tankla teenindushoonega, mille maksimaalse lubatud ehitisealuse pind on 350 m<sup>2</sup> ja kõrgus 7 m. Uue-Oru kinnistu detailplaneeringu realiseerimine avaldab Piirilinna detailplaneeringule ilmselt mõju. Kõige suurem mõju on tekkiv sünergia kui inimesed saavad ühest liikumissuunast tarbida mitut erinrvt teenust. Juhul kui tankla avatakse varem kui toidukauplus, tekib inimestel juba liikumisharjumus selles suunas.

Planeeringualast kirdesse ca 190 m kaugusele jääb Karksi maastikukaitseala (KLO1000579).

Kaubandushoone rajamine antud asukohta on sobilik, kuna tegemist on riigiteede vahele jääva kinnistuga. 6 Valga-Uulu tee näol on tegemist 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, mistõttu ei ole vahetult maantee äärne ala sobilik elamute rajamiseks. Lisaks on planeeringualaga piirnevate kinnistute puhul tegemist äri- ja tootmismaa funktsiooniga kinnistutega Planeeringualale kaubandusehoone rajamine tekitab eralduse ja ülemineku 6 Valga-Uulu tee ja planeeringualast loodesse jääva elamuala vahel.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

Kõrval kinnistute planeeringud on piisavalt kaugel, et mitte avaldada otsest mõju Piirilinna detailplaneeringule. Kõigi planeeringute samaaegsel realiseerumisel võib kokku suurendada piirkonna liikluskoormus, mis võib mõjutada liiklusohutust ning vajadust täiendavate liikluskorralduslike meetmete järele. Ohutuse tagamiseks planeeritakse Piirilinna detailplaneeringuga lisa ülekäigurada Karksi-Nuia-Lilli teele ning olemasoleva kergliiklustee pikendamine Metalli kinnistuni.

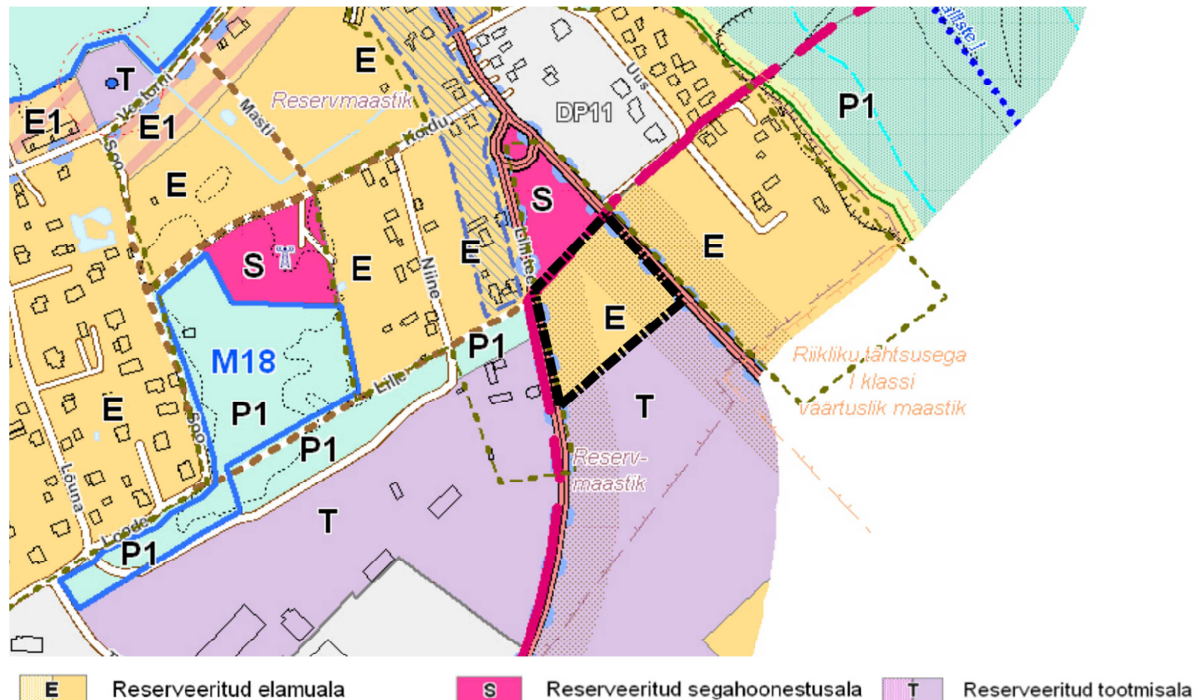
Kõigi planeeringute realiseerumisel võib kaasneda mõningade mürataseme muutus, millest suurema osa moodustab liiklusmüra. Planeeringu elluviimise hetkel suureneb ehitusmüra, mis ei oma suurt mõju kui töid teostatakse täapäevadel ajavahemikul 08:00-18:00. Kaasneb ka visuaalne muutus, mis on tunnetuslik ning ei muuda piirkonna ruumilist olemust.

#### **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 (vt skeem 1).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringualale kaubandushoone ehitamine, mis eeldab maakasutuse sihtotstarve muutmist ärimaaks - kehtivas Karksi valla üldplaneeringus vastab sellele segahoonestusega ala juhtotstarve. Seega tehakse ettepanek muuta detailplaneeringu ala piires Karksi valla üldplaneeringu maakasutuse sihtotstarve elamu reservmaast segahoonestusega alaks.

Planeeringuala paikneb vahetult praeguse tiheasustusala Karksi-Nuia linna piiril, riigimaanteed vahelisel alal, kuhu elamuid ehitada pole enam otstarbekas. Kõrval kinnistu Lilli tee 1 on juba üldplaneeringus sega-hoonestusega ala juhtotstarbega (S), mis on ette nähtud mitmekülgseks tegevuseks, peamiselt äri- ja väiketootmise ehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Lisaks on teisel pool 6 Valga-Uulu teed kehtestatud üldplaneeringut muutev Uue-Oru ja Oru kinnistute detailplaneering ning elamute asemel ehitatakse sinna tankla koos teenindushoonega. Piirilinna kinnistust loode pool on linna elamualad, lõuna pool Kõvakülas tootmisalad. Piirilinna kinnistule ärifunktsiooniga ala kavandamine moodustab seega loogilise ülemineku ja puhvri nende alade vahel, arvestades ka naaberlade arengut.



**Skeem 1.** Väljavõtte kehtivast Karksi valla üldplaneeringu kaardist. Planeeringuala on tähistatud musta katkendjoonega.

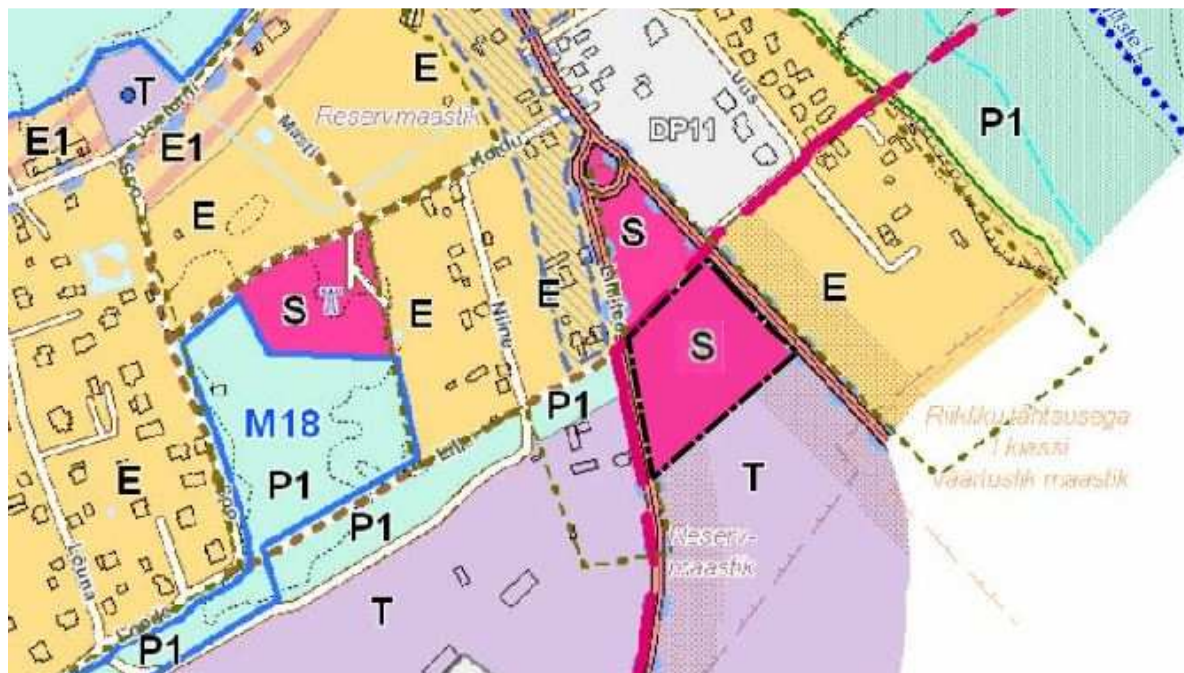
Koostamisel oleva Mulgi valla üldplaneeringu (algatatud Mulgi Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 66) kohaselt jääb Piirilinna kinnistu äri- ja teenindusettevõtte maa-alale. Mulgi valla üldplaneering mis ei ole veel kehtestatud näitab, et kavatsused maakasutustotstarbe ja -tingimuste osas on hetkel kehtiva Karksi valla üldplaneeringuga määratud planeeringuala osas juba strateegiliselt muutunud.

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. Planeeringualale uue kaubandushoone (toidupoe) rajamine toetab arengukavas seatud eesmärke ning soodustab muuhulgas võimalust uute töökohtade tekkimisele.

Eeltoodust lähtuvalt ning tuginedes PlanS § 142 lõige 7, tehakse ettepanek muuta kehtiva Karksi valla üldplaneeringut kui asjakohast ruumilist arengut mõjutavat dokumenti ning viia sisse muudatused alljärgnevalt:

1. Seletuskiri p. 2.2.1. Elamualad.
  - Lilli külas Karksi-Nuia-Lilli tee ja Lilli-Penuja tee vasakul pool.
2. Maakasutuse ettepanek, skeem 2.





Reserveeritud elamuala (E)    Reserveeritud segahoonestusala (S)    Reserveeritud tootmisala (T)

**Skeem 2.** Detailplaneeringu ettepaneku järgne maakasutus.

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega määratakse ehitusõigus kaubandushoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, parkimisvõimalused, heakorra- ja haljastustingimused, määratakse servituudi vajadusega alad ning arhitektuurilised tingimused.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

### 5.2. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigus on määratud vastavalt PlanS § 126 (4):

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve: Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;
- 2) hoonete suurim lubatud arv: 1
- 3) hoone suurim lubatud ehitisealne pind: 1950 m<sup>2</sup>;
- 4) hoone lubatud maksimaalne kõrgus: 9 m;
- 5) Hoone suurim lubatud sügavus: 0 m.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

### 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, terrassid 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 kirdesse jääb 6 Valga-Uulu tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1616 sõidukit ning läände 54 Karksi-Nuia – Lilli tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 437 sõidukit. Mõlema riigitee kaitsevööndid ulatuvad 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 riigiteelt 54 Karksi-Nuia – Lilli tee. Jalakäijate juurdepääsuks on planeeritud riigitee äärde jääva olemasoleva kõnnitee lõppu ülekäigurada ning teisel pool teed jätkatakse kõnniteed planeeringuala piirini, et tagada jalakäijate ohutus. Käesoleva detaiplaneeringu alast lõunapoole asuva Melalli ja Heki ala detailplaneering (Projektitöökoda OÜ töö nr 2022-07-07 kehtestatud 2023) kõnniteed Karksi-Nuia - Lilli tee ääres ei näe ette.

Planeeringuga nähakse ette uus ristumiskoht 54 Karksi-Nuia – Lilli teelt. Ristumiskoha planeerimisel on arvestatud olemasolevate maha sõitudega riigiteelt ning Piirilinna kinnistu ristumiskoht on kavandatud selliselt, et tekiks nihutatud ristmik. Nihutatud ristmiku puhul peab liituvate teede telgede omavaheline kaugus olema vähemalt 10 m. Ristumiskoha täpne lahendus ning asukoht antakse projekteerimisel. Ristumiskohta võib kavandada riigitee km 0,153-0,197.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud nähtavuskolmnurk 54 Karksi-Nuia – Lilli tee ja planeeritava juurdepääsutee ristumiskohas. 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 krundisiseseelt. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne 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.**

<b>Krundi aadress</b>	<b>Kood</b>	<b>Hoone lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Hoone suletud brutopind*</b>	<b>Parkimis-normatiiv</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv</b>
<b>Piirilinna</b>	12311	Kaubandushoone	1400 m <sup>2</sup>	1/30	46

*\*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.*

**Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil.**

<b>Krundi aadress</b>	<b>Hoone liik</b>	<b>Parkimis-normatiiv</b>	<b>Hoone suletud brutopind*</b>	<b>Normatiivne parkimis-kohtade arv / planeeritud parkimis-kohtade arv</b>
<b>Piirilinna</b>	Supermarket, kauplused	1/150	1400 m <sup>2</sup>	9 / 10

*\*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.*

Planeeringuala põhimõtteline liikluskeem on kujutatud joonisel 4.

### 5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

Planeeritava ärimaa krundi kirdeserval paiknevad olemasolevad kõrgepingekaabel ja sidetrass. Planeeringu alast läänepoole jäävad sideõhuliin ja sidetrass. Kinnistu lõunanurgas on veetrass. Teiselpool Lille teed asuvad vee- ja kanalisatsioonitrassid ning madalpingekaablid. Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile mis on kajastatud kõikide planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele mis on lisatud käesoleva köite koosseisu.

Tehnovõrkude lahendusi ning liitumispunktide asukohtasid võib projekteerimise käigus täpsustada. Tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada rajatavate puude paiknemisega (sh juurestiku kaitsealaga). Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb nende kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalisse mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on kajastatud joonisel 4 Põhijoonis, tehnovõrgud.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

Enne projekti koostamist tuleb vastavalt Ehitusseadustiku § 99lg 3 taotleda Transpordiametilt nõuded tehnovõrgu rajamiseks tee piirides. Tehnovõrgu omanikul tuleb sõlmida enne teemaal töödega alustamist isikliku kasutusõiguse leping tehnovõrgu ja –rajatise ehitamiseks ja talumiseks.

#### 5.5.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks IIVAKIVI AS poolt 14.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused. Detailplaneeringualast läänepoole teisel pool Lilli tee läbib IIVAKIVI AS poolt hallatav ühisveevärgitorustik. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala veevarustus lahendatud väljavõttena olemasolevast torustikust, mille läbimõõt on DE110. Ühenduskoha (liitumispunkti) asukoht on tähistatud tehnovõrkude joonisel VT60. Ühendustorustiku läbimõõt lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt krundi perspektiivsele veevarustusele (min läbimõõt DE25). Ühendustorustikule paigaldada maakraan koos spindli pikenduse ja kapega.

### 5.5.2. Tuletõrjehüdrantide varustus

Kavandatud kaubandushoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Vajalik min vooluhulk välikustutuseks 10 l/s. Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrantist.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisendisest kuni 200 meetri kaugusel.

Olemasolev hüdrant nr 27 asub Lilli tee 8 üksikelamu kirdenurga vastas (vt joonis 1 Situatsiooniskeem).

Täpsemad tulekaitse nõuded ja ehitisesisese tuletõrjehüdrantide vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Hoonesse tuleb projekteerida ja paigaldada automaatsed tulekahjusignalisatsioonid.

### 5.5.3. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks IIVAKIVI AS poolt 14.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused. Detailplaneeringualast läänepoolte teisel pool Lilli teed läbib IIVAKIVI AS poolt hallatav kanalisatsioonitorustik Ø160 ja 110mm. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava hoone reoveed kavandatud juhtida planeeringuala lõunaosa krundipiiri kõrval asuvasse kaevu LK-31, mis jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga (asukoht kajastatud joonisel 4). Ühendustorustiku läbimõõt lahendatakse projekteerimise käigus.

Sademevee, dreenaživee ning muu pinnase ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

### 5.5.4. Sademeveekanaliseerimine

Sademevesi on planeeritud valdavalt immutada krundisisesele. Sademevee lokaalseks kogumiseks ja immutamiseks on kavandatud parkla ja loode krundipiiri vahele imb-ala või dren. Sademevee äravoolu parklas peab tagama katendile projekteeritav kalle. Projekteerimise käigus kaaluda ka alternatiivseid looduslähedasi sademeveesüsteeme sadevee kohapeal immutamiseks – vett läbilaskev kivisillutus, rohekatus, vett läbilaskva kattega parkla, kasvukastid, vihmapeenar, nõva vms.

Vältimaks põhjavee reostumist tuleb sademevesi vajadusel puhastada liiva-õlipüüduriga. Sademevee kogumine ja immutamine tuleb lahendada parkla projekteerimise käigus.

Pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamisemeetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele“ (Veeseadus (VeeS) § 129 lg 4 ja 5).

### 5.5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnovõrkude vanemspetsialisti Maie Erik 25.06.2024 kiri ja tehnilised tingimused nr 474387.

Vastavalt nimetatud kirjale planeeritava krundi elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud ühendus MP kaabliga olemasolevaga 7057:(Abja) AJ-st kuni planeeritava kinnistuni. Liitumiskilp 0,4 kV on ette nähtud paigaldada planeeritud autoparkla põhjanurga kõrval,

millest on kavandatud ühendus planeeritud kaubandushoonega ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliiniga.

Planeeritud elektrivõimsus on 3x160A. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga, mille asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on kavandatud servituudialana (kaitsevööndi ulatuses) (vt p. 5.11 Servituutide vajaduse määramine).

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Lubatud päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele.

## Tänavavalgustus

Lilli tee ääres on olemasolev tänavavalgustus. Detailplaneeringuga kavandatakse valgustus parklasse ja hoone fassaadile. Tänavavalgustus projekteerida võimalikult madalate postidega, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuruga 3000-4000 K ja päikeseenergial töötavat valgustust. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Võtta kasutusele maksimaalselt võimalikke meetmeid valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistäeva vaadeldavuse säilitamiseks. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid. Arvestada valguse negatiivsete mõjudega seoses liiklusega. Valgustid (nt hoovis asuvad prozektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid.

Täpne parkla ja hoone valgustuslahendus antakse projekteerimise staadiumis.

### 5.5.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Tulenevalt jätkuvalt aina rohelisemaks muutuvatest nõudmistest kaubandushoonetele, on lubatud autonoomse rohelise kütteviisi väljaheitamine. Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi või õhk-õhk soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 5.5.7. Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 12.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 38948468.

Tehniliste tingimuste kohaselt side liitumispunktina on Lilli teel asuv sidekaev NUI54. Sideliinirajatis planeeritud nimetatud sidekaevust sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassina. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1,0 m. Sõltuvalt täpsest hoone asukohast tuleb kinnistusesise sidetrassi asukoht ning hoone sisevõrk lahendada projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek asendada planeeringualal läänepiiri läheduses asuva sideõhuliini maakaabliga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Vastavalt tehnilistele tingimustele ei võta Telia Eesti AS sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Riigitee maa-alale tehovõrkude kavandamisel tuleb juhendada Transpordiameti juhendist-Nõuete kohaselt on sidekaabli vähim sügavustugimaante katte ja mulde all 1,5 m, teemaal mulde nõlvast kuni 1,0 m kaugusel 1,2 m ning avatud kaeviku vähim kaudus tee nõlva alumisest joonest on 1,0 m.

### 5.6. Ehitistevahelised kujad

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

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

### 5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Kauplusehoone tuleb projekteerida ja ehitada head ehitustava järgides. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, ümbritsevat keskkonda arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale.

Tabelis 4 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

**Tabel 4.** Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele.

<b>Katusekalle</b>	0-30°
<b>Katusetüüp</b>	lamekatus, kaldkatus
<b>Katusekatte materjalid</b>	plekk,kivi, rullmaterjal
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	kivi, plekk, klaas, puit, fassaadiplaat
<b>Hoonete minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP2
<b>Piirded</b>	võimalikud piirded määratakse ehitusprojektis, piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga
<b>Hoone +/- 0,00</b>	määratakse projekteerimise etapis

### 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Planeeringualal on olemas vanad viljapuud, pöösad ning lehtpuud, mis osaliselt likvideeritakse. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. 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. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Kõvaküla ja ka Karksi- Nuia, kui valla lõunaosa keskuse, väärtust. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. 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 kaupluse rajamine ning muuhulgas ka 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 190 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

Mulgi Vallavolikogu 29.08.2023. a otsuse nr 135 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, tolmu 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.

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 ärajuhitud 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 keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi.

### **Müra**

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandusettevõtte, 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 helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviigud ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

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 müratase uute planeeringutega aladel. Liikluse müra sihtväärtused III kategooria aladel (keskuse maa-ala) on 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamise suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada määruse nr 71 liikluse müra II kategooria maa-alale kehtestatud mürataseme piirväärtusi. Ehituse müra tasemed ei tohi ehitusala lähedusse jäävatel elamu maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määrusega nr 71 kehtestatud asjakohase müra kategooria tööstuse müra normtasemeid.

Planeeritud kaupluse puhul on tegu päevasel ajavahemikul kasutatava hoonega, seega on asjakohane järgida päevaseid sihtväärtusi. AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritaval alal ei ületataks müra sihtväärtusi. Võimalike kaubandusasutusest lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimimine ainult päevasel ajal (07.00 – 23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui öisel ajal (23.00 – 07.00). Arvestades kehtivaid müra normväärtusi päevasel ajal (sihtväärtus 55 dB) ei ole kaubandusasutuses aset leidvate tegevuste korral päeva keskmisena kehtestatud sihtväärtuste ületamine tõenäoline. Võimalik kaupluse hoonest lähtuv juhulik ja ebaühtlane müra ei ole võrreldav pidevate müraallikatega nagu nt tiheda liiklusega tänav või pidevalt sama režiimiga töötav mürarikas tööstusobjekt. Normidega võrreldavas ajavahemikus 07.00 – 23.00 ei oma planeeritud kaupluse hoone üldises riigitee mürafoonis (mis koosneb peamiselt liikluse müra) suurt osa. Oluline on müraallikate (müraallikad seadmed, müraallikad tegevused jt) paigutamine müra tundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

Tulevikus (piirkonna liikluskõormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole. Lisaks mõjub planeeritav hoonestus puhvrina 6 Valga - Uulu teelt tuleva müra suhtes planeeringualast läände jäävale olemasolevale elamualale.

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

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

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

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. 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 kõrval olevate eluhoonete akendesse.

### **Radoon**

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mis on kõrge radooniriskiga ala, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

Detailplaneeringuga kavandatava kaubandushoone 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“.

### **Maaparandussüsteem**

Planeeringualal asub maaparandussüsteem (kood 6020523100020) VALDRE. Olemasolev kuivendusvõrk on vajalik vaid praegu kinnistul oleva aiandusliku maa mulla veerežiimi tagamiseks. Maaparandusseaduse § 54 lõike 4 alusel ning lähtudes maaomaniku taotlusest saab Põllumajandus- ja Toiduamet lugeda maaparandussüsteemi kasutusotstarve lõppenuks, kui maaüksusel on kuivendussüsteem iganenud või lagununud või muul põhjusel kaotanud olulise osa oma toimimisvõimest. Samas eesvoolu kasutusotstarvet ei loeta lõppenuks, kui eesvoolu toimimisest sõltub teisel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu toimimine. Naaberkinnistute kuivendussüsteemi jätkuvaks toimimiseks ja liigvee ärajuhtimiseks saab kuivendussüsteemi osaliselt ümber ehitada.

### **Jäätmekäitlus**

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 fikseeritud joonisel 4.

**Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.**

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituudi sisu</b>
Piirilinna	Kanalisatsiooni- võrgu valdaja	Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
Piirilinna	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetrassi.
Piirilinna	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal paiknevaid siderajatise ja läbi kinnisasja kulgevat sidetrassi.

## 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 kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

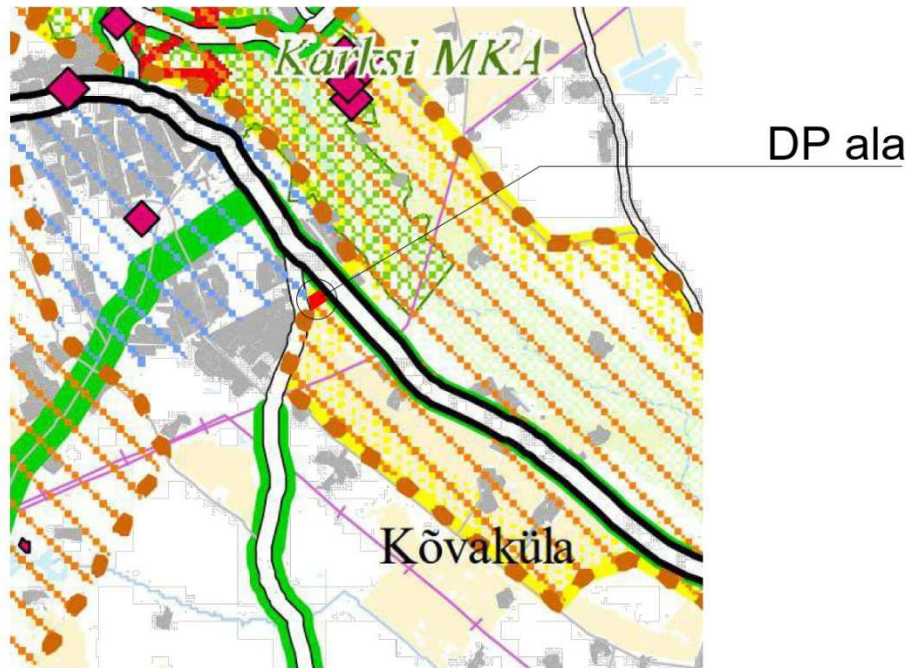
- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude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

## 5.13. Vastavus Viljandi maakonnaplaneeringule 2030+

Viljandi maakonnaplaneering 2030+ kehtestati Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75. Selle planeeringuga on määratletud väärtuslikud maastikud ja kauni vaatega teelõigud ning ilusa vaatega kohad. Väärtuslike maastike määratlemise eesmärgiks on :

- kultuuripärandi hoidminetraditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrite ning muude ajaloo „jälgede“ näol;
- maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise taasakalu säilitamine põllumajanduslikel aladel;
- maaelu toetamine.

Maakonnaplaneeringus on esitatud Viljandimaa väärtuslike maastikute register. Selle registris on Karksi-Nuia linn, mis kuulub II klassi (kohaliku tähtsusega maastik).



Väljavõte Viljandi maakonna planeeringust 2030+

Käesoleva detailplaneeringu ala asub Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ kaardi järgi osaliselt väärtusliku maastiku alal. Kirdepoolt külgev Riigitee 6 Valga-Uulu tee on märgitud kauni vaatega teeks. Arvestades seda, et tegemist on maantee ristmiku lähiümbrusega, kus on kehtestatud liikluskoormust muutvad detailplaneeringud, ei ole kavandatava hoonestusega avaldatav mõju ulatuslik.

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ega varale. Ärihoonete rajamine suurendab planeeringuala kasutusaktiivsust ja liiklussagedust, millega võib kaasneda nt mürahäiringute kaudu mõningane mõju inimeste heaolule, kuid olulise mõju esinemine on ebatõenäoline.

#### **5.14. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal**

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

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

#### **5.15. 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.

## 5.16. 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:

- Servituudilepingute sõlmimine;
- Planeeritud tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Haljastuse rajamine;
- Planeeritud hoonele ehitusloa väljastamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine.

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

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

## 6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Iivakivi AS	20.06.2024	DP lisa 1	Tarmo tamm
<b>Märkused</b>				
2.	Telia Eesti AS	29.09.2024	DP lisa 2	Remo Toodo
<b>Märkused</b>				
3.	Elektrilevi OÜ	16.07.2024	DP lisa 3	Maie Erik
<b>Märkused</b>				
4.	Päästeamet			
<b>Märkused</b>				
5.	Keskkonnaamet			
<b>Märkused</b>				
6.	Transpordiamet			
<b>Märkused</b>				