

SELETUSKIRI

SISUKORD

1	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	2
1.1	Planeeringu koostamise alusdokument	2
1.2	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	2
2	Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk	2
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	2
3.1	Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed.....	2
3.2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	2
3.3	Olemasolevad ehitised	2
3.4	Olemasolev haljastus	2
3.5	Absoluutsed kõrgused, reljeef	3
3.6	Olemasolev liiklusskeem	3
3.7	Kitsendused	3
4	Planeeritava ala lähiala kirjeldus.....	4
5	Detailplaneeringu lahendus	4
5.1	Planeeringulahenduse lühikokkuvõte	4
5.2	Kruntide hoonestusalade määramine	4
5.3	Kruntide ehitusõiguse määramine	4
5.4	Ehitiste arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste määramine.....	4
5.5	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine...	4
5.6	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	5
5.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	5
5.8	Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine	6
5.9	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	6
5.10	Servituutide seadmine	6
5.11	Tuleohutus	6
6	Detailplaneeringu elluviimise kava	6

115472

1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.1 Planeeringu koostamise alusdokument

Mulgi Vallavalitsuse 14. juuni 2022 korraldus detailplaneeringu alustamiseks nr 466

1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Topo-geodeetiline alusplaan Ricabell OÜ töö nr ATG-2267 mõõdistatud 05.08.2022

2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Üksikelamu ja seda teenindavate rajatiste ehitamine Mulgi vallas, Halliste alevikus, Nurme tn 13a (katastritunnus 48001:001:1065) kinnistul.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

Maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritavasse alasse jääb maaüksus			
Nurme tn 13a	48001:001:1065	3504 m ²	Maatulundusmaa 100%
Naabermaaüksused			
Nurme tn 13	48001:001:1064	9845 m ²	Maatulundusmaa 100%
Kase tn 12	48001:001:0156	42882 m ²	Maatulundusmaa 100%
Kase	19201:004:0124	12.62 ha	Maatulundusmaa 100%

3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Halliste valla üldplaneering (kehtestatud Halliste vallavolikogu 15.12.2010 otsusega nr 35)
- „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Mulgi vallas” Mulgi Vallavolikogu määrus vastu võetud 17.10.2018 nr 47.
- „Mulgi valla kaevetööde eeskiri” Mulgi Vallavolikogu määrus vastu võetud 17.06.2020 nr 126.
- Kehtestatud ega koostamisel olevaid detailplaneeringuid, millega oleks vajalik käesoleva planeeringu koostamisel arvestada, ei ole.
- Väljastatud ei ole projekteerimistingimusi ega antud ehituslube, millega oleks vajalik käesoleva planeeringu koostamisel arvestada.

3.3 Olemasolevad ehitised

Planeeritaval alal asub maaparandussüsteem, objekti nimi: Keskuse(Pornuse).

3.4 Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal kasvasid üksikud väheväärtuslikud pöösad. Planeeringu koostamise alguseks olid pöösad likvideeritud.

Maa-amet_kaldaerofoto_ID4266717_2021-04-18:



3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritav ala on tasane kõrgusmärgid vahemikus 76.66 kuni 77.58. Reljeef langeb lõunast põhja suunal.

3.6 Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs Nurme tn 13a katastriüksusele toimub 24224 Halliste-Rakitsa teelt (kat tunnus 19201:004:0089), üle samale omanikule kuuluva Nurme tn 13 katastriüksuse (kat tunnus 48001:001:1064) ja üle Kase katastriüksuse (kat tunnus 19201:004:0124). Juurdepääsuks kuni avalikult kasutatava teeni ei ole sõlmitud servituudi lepinguid.

3.7 Kitsendused

Muinsuskaitsetelised kitsendused puuduvad.

Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoialasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Planeeritaval alal kehtivad järgnevad kitsendused:

- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk
- Maaparandushoiala
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 10m teljest

Planeeritaval alal kulgevale tehnovarustuse liinile kehtivad ehitiste kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja Taristuministri 26.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ Kitsenduste ulatus kajastatud tugiplaanil ja põhijoonisel.

4 Planeeritava ala lähiala kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub tiheasustusalal. Üldplaneeringu järgne maakasutus on väikeelamu maa. Piirkonnas asuvad toidupood, apteek, bussijaam. Mõne minuti autosõidu kaugusel asub Halliste Põhikool. Ühistranspordiga liikumiseks asub bussijaam planeeritavast alast ca 700m kaugusel. Kaugemal asuvad Halliste lasteaed ja Abja Gümnaasium.

Planeeringualast ida, lääne ja lõuna poole jäävad põllumaad, kuid need alad on üldplaneeringuga ette nähtud hoonestada väikeelamutega.

Planeeringu lähiala on kajastatud joonisel nr 1.

5 Detailplaneeringu lahendus

5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Planeeringuga muudetakse senine 100% maatulundusmaa sihtotstarbega krunt elamumaa sihtotstarbega krundiks. Kruntide piire ei muudeta. Antakse arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, lahendatakse juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine. Tehakse aadressi muutmise ettepanek – uus aadress Nurme tn 15.

5.2 Kruntide hoonestusalade määramine

Krundi hoonestusala on märgitud põhijoonisele. Hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse.

5.3 Kruntide ehitusõiguse määramine

Ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel tabel 1.

5.4 Ehitiste arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste määramine

Põhijoonisele on kantud lubatud hoonestusala piir ja soovituslik hoonete paiknemine. Hoonestusviis lahtine. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Väljapoole planeeritud hoonestusala on hoonete püstitamine on keelatud. Hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 hoonet (1 üksikelamu + 3 abihoonet). Täiendavalt alla 20 m² ehitisealuse pindalaga hooneid ehitada ei ole lubatud. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind: 400 m² (elamu max 250 m²).

Hooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv. Piirded ja väravad sobitada elamu arhitektuuriga. Lubatud on puit- ja võrkpiirded. Piirete kõrgus kuni 1,5m. Piirdeaia pinnast min 25% peab olema läbipaistev.

- Lubatud korruselisus elamul 2 ja abihoonetel 1.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 9m, abihoonetel 6m.
- Katusekalded 15-45°. Väiksemad hoone osad võivad olla kaldega 0-5°.
- Katuseharja kulgemise suund: katusehari läänepoolse piiriga paralleelne või risti.
- Katusekatte materjalid: katusekivi, katuseplekk, rullmaterjal.
- Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivad materjalid nt plastikvooder.

Ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel.

5.5 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 424517.

Planeeritud on 3X25A.

Olemasoleva alajaama Pirita:(Abja) õhuliini fiidri F1 baasil ette nähtud uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeeritud tarbija krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialana, kujutatud põhijoonisel. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundi veega varustamiseks ette nähtud puurkaev hooldusalaga 10m.
Olmereoveed kogutakse kogumismahutisse.

Sademevee kanalisatsioon

Sademeveed juhtida hoonetest eemale ja immutada murualadel.
Hooneid ei tohi rajada olemasolevale drenaažitorustikule. Vajaduse korral suunata drenaažitorustik hoonetest mööda.

Soojavarustus

Kasutada energiasäästlike lahendusi näiteks soojuspumbad. Lubatud on ka puiduküttel ahjud, kaminad pliidid.

Sidevarustus

Sidevarustus planeeritud õhu kaudu.

Tehnovarustus on kujutatud põhijoonisel..

5.6 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Lähiala üldist liikluskorraldust planeering ei muuda.
Säilib olemasolev juurdepääs Halliste-Rakitsa teelt (kat 19201:004:0089)

Vajalik parkimiskohtade arv on leitud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” tabel 9.2

Elamu asukoht	Väikeelamute ala
Elamu liik	Uus eramu
Parkimiskohtade arv	3

5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse.
Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada asukohtades, kus see on võimalik, see tähendab ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alla ega vahtusse lähedusse. Puude langetamine kavandada vastavalt Mulgi Vallavolikogu 18.04.2018 määrusele nr 27 „Mulgi vallas tiheasutusalal üksikpuude raiumise loa andmise kord”.
Uushaljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid liike. Uushaljastust mitte rajada drenaažisüsteemi peale.
Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Mulgi Vallavolikogu 20.03.2019 määrusele nr 86 „Mulgi valla jäätmehoolduseeskiri”.

5.8 Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur". Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Rajada välisvalgustus;
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega;
- Krunt piirata piirdeaiaga;
- Varustada hooned ja krunt valvesignalisatsiooniga;
- Välja ehitada hoonetele ja territooriumidele valvesignalisatsioon;
- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;

5.9 Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 18.07.2011 ei paikne planeeringualal ega kontaktvööndis pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole üleujutusala. Põhjavesi on hästi kaitstud.

Mürä ja vibratsioon – Piirnevate teedelt planeeritavale alale kanduva müra ja saaste kogus on minimaalne, mõju vähendamiseks on lubatud krundi piireteks kasutada hekki. Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole. Kavandatav tegevus peab vastama KeM 1 01.02.2017 määrusele nr 7 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid.

Radoon - Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi (2020.a. seisuga) andmetel kuulub ala kõrge radoonisisaldusega (50-100kBq/m³) alade hulka. Siseruimides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Hoonete projekteerimise eel on soovitatav täpsustada radooni tase radooniuuringuga.

Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.

5.10 Servituutide seadmine

Avalikule teele juurdepääsu tagamiseks sõlmida vajadusel servituudi lepingud.

5.11 Tuleohutus

Hoonestusala paiknemisega on tagatud tuleohutuskujade rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonetest. Planeeritavad hoonestusalad asuvad krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel.

Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6 „Tuletõrje veevarustus“ ja SM 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt ehitusloa väljastamise ajal kehtivatele tuleohutuse nõuetele.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

6 Detailplaneeringu elluviimise kava

Planeerimise elluviimise eeldatav ajakava:

Ehitiste projekteerimine 0,5a

Ehitiste ehitamine 3,5a

Kasutuslubade taotlemine 0,5a

Kui planeeringu realiseerimist ei ole alustatud 4 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Mulgi Vallavalitsusel) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Loona Lepp
vastutav arhitekt tase 7