

PlanID:	103812
Detailplaneeringu nimetus	Töökoja tee 1 // Õunahoidla detailplaneering
Aadress	Polli küla, Mulgi vald, Viljandi maakond
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Vastustav arhitekt	Loona Lepp
Koostamise kuupäev	2022-04-29
Huvitatud isik	Eesti Maaülikool

KAUSTA SISUKORD

- Seletuskiri
- Joonis 1 - asukohaskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõte üldplaneeringust
- Joonis 2 - tugiplaan
- Joonis 3 - põhijoonis
- Joonis 4 - illustratsioon

SELETUSKIRI

SISUKORD

1	Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid.....	3
1.1	Lähtedokumendid.....	3
1.2	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.3	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
2.1	Vastavus üldplaneeringule	3
2.2	Planeeringuala piir.....	3
2.3	Planeeritava ala moodustavad kinnistud	3
2.4	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid	3
2.5	Olemasolevad ehitised	3
2.6	Olemasolev haljastus	4
2.7	Abs. Kõrgused, reljeef	4
2.8	Olemasolev liiklusskeem	4
2.9	Kehtivad kitsendused	4
3	Kontaktvööndi analüüs.....	4
4	Planeering	4
4.1	Krundijaotusplaan.....	4
4.2	Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	4
4.3	Liikluskorralduse põhimõtted.....	5
4.4	Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	5
4.5	Haljastus ja heakord	5
4.6	Vertikaalplaneering.....	5
4.7	Tuleohutuse tagamine	6
4.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	6
4.9	Servituutide määramine	6
4.10	Seadusjärgsed kitsendused	6
4.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
5	Planeeringu elluviimine	7

1 Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

1.1 Lähtedokumendid

- Mulgi Vallavalitsuse 10.80.2021 korraldus nr 698 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“
- Transpordiameti kiri 15.09.2021 nr 7.1-2/21/21401-2 „Seisukohtade väljastamine Töökoja tee 1//Õunahoidla detailplaneeringu koostamiseks.
- AS livakivi tehnilised tingimused
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 394877
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35852018

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Radiaan OÜ töö nr 342G21 05.10.2021

1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on õunahoidla laiendamine ning lao- ja tehnikahoone rajamine.

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Karksi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2006.a. otsusega nr 17) on Tööstuse tee1 // Õunahoidla maa-ala planeeritud tootmisalaks. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

2.2 Planeeringuala piir

Planeeringuala piir ühtib Töökoja tee 1 // Õunahoidla katastriüksuse piiriga. Planeeritava alla suurus 54371m².

2.3 Planeeritava ala moodustavad kinnistud

Lähiaadress	Töökoja tee 1 // Õunahoidla
Asutüsüksus	Polli küla
Vald	Mulgi vald
Maakond	Viljandi maakond
Tunnus	60001:001:0110
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Pindala	54332 m ²

Lähiaadress	Õunahoidla alajaam
Asutüsüksus	Polli küla
Vald	Mulgi vald
Maakond	Viljandi maakond
Tunnus	60001:001:0820
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Pindala	39 m ²

2.4 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

Karksi valla üldplaneering, kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2006. a määrusega nr 17

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

- OÜ Cerbos Remonditöökoda Polli küla DP kehtestatud Karksi vallavolikogu 17.10.2007 otsusega nr 159
- Reediko Juhani kinnistu osa-ala Polli külas DP kehtestatud Karksi vallavolikogu 15.11.2006 otsusega nr 88

2.5 Olemasolevad ehitised

EHR kood 112026196 hoone õunahoidla

EHR kood 120571283 hoone tööliste laut

Ehitisregistris kajastamata hooned ja tehnavarustus.

2.6 Olemasolev haljastus

Krunt on osalise kõrghaljastusega. Töökoja tee äärde krundi kagupiirile on istutatud puudeallee. Kaali tee äärde krundi läänepiirile on istutatud ilupõõsaid. Ilupuid ja -põõsaid on istutatud ka õunahoidla hoone ümber. Krundi keskosa on võsastunud.

2.7 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritav ala on tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 84,99 kuni 88,51. Kirdenurgas paikneb tiik.

2.8 Olemasolev liikluskeem

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 24190 Kaali tee km 0,15-0,49. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 38 autot. Planeeringualale on juurdepääsud riigitee km 0,2 ja 0,245 ning neli juurdepääsu kohaliku teelt Töökoja tee.

Planeeritav ala paikneb riigitee nr 24190 Kaali tee ja kohaliku tee - Töökoja tee – kaitsevööndis vastavalt EHS §71. Kaitsevööndi laius mõlemal pool tee äärmise sõiduraja välimisest servast on 30m.

Kaali tee ja Töökoja tänav on kahesuunalised, planeeritavalt krundile mahapöörded on lubatud kõigisse suundadesse. Liikumiskiirus piiratud 50km/h.

2.9 Kehtivad kitsendused

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid
- Mälestiste, mis jäävad väljapoole planeeritavat ala, kaitsevööndid 50m mälestise väliskontuurist. 14512 Polli mõisa aia piirdemüür, 14517 Polli mõisa kasvuhuone, 12519 Polli mõisa moonakatemaja, 12520 Polli mõisa tall, 14521 Polli mõisa karjalaut, 14523 Polli mõisa lihaait.

3 Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Polli külakeskuse põhjaosas. Lõuna ja ida poolt piiravad ala elamu- ja segahoonestusalad. Kontaktvööndisse jäävad elamumaa krundid on ajalooliselt suured, ca 3000-10000m². Hoonestus koosneb väikeelamutest, millega liituvad reeglina mitu abihoonet krundil. Lääne poole jääb Polli mõisakompleks ajaloolise hoonestus ja mõisapargiga. Põhja poole, üle Kaali tee jäävad põllumaad.

4 Planeering

4.1 Krundijaotusplaan

Olemasolevate kruntide piire ei muudeta.

Krundijaotus kajastatud põhijoonisel tabel 2.

4.2 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Põhijoonisele on kantud lubatud hoonestusala piir ja soovituslik hoonete paiknemine. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus) vt põhijoonis. Lubatud maaapealne korruselisus 2.

Arhitektuurinõuded:

- Katuste kalded 0-45kraadi
- Katuste kattematerjal – rullmaterjal, katusekivi, sileplekk, klaas, plastik
- Välisviimistluse materjalid – kivi, plekk, klaas puit

Planeeritud ehitusõigus kajastatud põhijoonisel tabel 1.

Uued hooned peavad moodustama olemasolevate hoonetega ühtse arhitektuurse terviku.

Lubatud on kasutada läbipaistvaid piirdeid krundi eri vajadusega tsoonide eraldamiseks. Piirete materjal lubatud metallvõrk. Piirete kõrgus kuni 1,5m. Piirded ei tohi varjata vaateid.

Töökohtade müra vähendav abinõuna on ette nähtud hoonete projekteerimisel vältida pidevate töökohtade akende ja ventilatsioonilavade suunamist, riigitee nr 247190 Kaali tee poole. Kui teepoolsed aknad on vältimatud, kasutada kõrgendatud helipidavusega aknaid.

4.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Säilivad kõik olemasolevad pääsud krundile. Täiendavaid mahasõite ei planeerita. Parkimine korraldatakse krundisiselt. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016, mille järgi tööstusettevõtete ja ladude parkimiskohtade normatiiv on 1/90. Orienteeruv parkimiskohtade arv 90. Parkimine lahendatakse koos hoone projektidega. Vastavalt ehitusseadustikule, tuleb planeeritavatele parklatele ette nõutavad elektriauto laadimispunktid ja juhtmetaristu. Ette tuleb näha inva-parkimiskohad vastavalt ETI ministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele“.

4.4 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Nähakse ette hoonete varustamine veevärgi, kanalisatsiooni, elektri ja sidega. Hoonete kütmiseks energiatõhusad lahendused, nagu maaküte, soojuspumbad, päikesepaneelid jms. Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

4.4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tehnilistele tingimustele nr 394877. Võrguühenduse aadress Töökoja tee 1 // Õuna Polli küla mulgi vald Viljandi maakond. Piirkondlik alajaam NUIA 110/35/15 Toitefiider HALLISTE:NUI. Joatusalajaam Õunahoidla:(Abja) Õunahoidla 15/0,4kV KTPN alajaam on planeeritud asendada komplektalajaamaga. Liitumispunkt planeeritud krundi valdaja toitekaabli kingadel 0,4kV jaotusseadmesse. Liitumispunktis 3X800A. Elektritoide liitumispunktis objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehno-rajatiste maakasutusõigus tagatud servituudi vajadusega alana. Elektri-kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektri-kaablite kaitsetsoonidesse. Krundisisesest elektri-kaablite soovituslik paiknemine on näidatud põhijoonisel.

4.4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava krundi prognoositav maksimaalne vee ja kanalisatsiooni maht 2300m³ aastast. Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud lahendada vastavalt AS livakivi tehnilistele tingimustele olemasolevate liitumispunktide baasil. Transiitsele veetorustikule nähakse ette 1+1m laiuse kaitsevööndi ulatuses servituudi vajadusega ala. Krundisisesest torustike soovituslik paiknemine on näidatud põhijoonisel.

4.4.3. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 35852018. Kasutatakse olemasolevat sidekaablit/sidetrassi, ühildades planeeritava hoonetevahelise sidevõrguga. Igale hoonele ette nähtud individuaalsed sisendid planeeritavast põhitrassist. Sidetrassi nõutav sügavus 0,7m, teekatte alla 1m. Ette tuleb näha kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Krundisisesest sidekanalisatsiooni soovituslik paiknemine on näidatud põhijoonisel.

4.5 Haljastus ja heakord

Planeeritav ala liigendatakse haljastusega. Krundisisesest teede äärde rajatakse alleed. Haljastus projekteerida maastikuarhitekti kaasates.

4.6 Vertikaalplaneering

Krundi kõrguste muutmist ette nähtud ei ole. Hoonete kõrgusmärgid määrata ehitusprojektidega. Sademeveed juhtida kalletega krundi murualadele ja immutada pinnasesse. Sadete suunamine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

4.7 Tuleohutuse tagamine

Hoonestusala paiknemisega on tagatud tuleohutuskuju rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

Välise tulekustutusvee saamiseks on kaks võimalust:

Võimalus 1 - Väline tulekustutusvesi saadakse krundi kirdenurgas paiknevast tiigist. Tiigi baasil ehitatakse välja tuletõrje veevõtukoht.

Võimalus 2 - Väline tulekustutusvesi saadakse Valitsejamaja kinnistul paiknevast maa-alusest tuletõrje veehoidlast. Olev veehoidla rekonstrueeritakse.

Realiseeritakse üks võimalus.

Tuletõrje veevõtukoht ehitatakse välja või rekonstrueeritakse vastavalt SM 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200m kaugusel. Samaaegsete tinglike tulekahjude arv 1. Hooned IV - VI kasutusviisiga, põlemiskooormusega kuni 1200Mj/m², veevooluhulk veevõtukohas 20l/s, 3 tunni jooksul.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud tuletõrje veevõtukohad, mis peavad jääma kuni 200m kaugusele planeeritavate hoonete sissepääsudest ja päästemeeskonna tuleohutuspäigaldistest.

4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisesele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

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 hinnatud planeeringu koostamisel vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded „.

Märgatavat liikluskooormuse lisandumist riigiteele ette näha ei ole. Arvestades liikluskooormusega ca 40 autot ööpäevas, on ette nähtud punkt 4.2. nimetatud müra vähendavad meetmed hoonete projekteerimiseks.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid „ lisa nr 1 kohaselt on tegemist IV kategooria alaga – ühiskondlike hoonete maa-alad, kus liikluskooormuse müra piirväärtuseks on päeval ajal 65dBA (70dBA müratundliku hoone teepoolse küljel). Tööstusmüra piirkonnas ei ole.

Planeeritava alal kehivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Riigitee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.9 Servituutide määramine

Põhijoonisel on näidatud servituudi vajadusega alad tehnovõrkude valdajate kasuks.

Planeeritud servituudi vajadusega alad kajastatud põhijoonisel tabel 3.

4.10 Seadusjärgsed kitsendused

Jäävad kehtima sama seletuskirja punkt nr 2.9 loetletud kitsendused. Uusi kitsendusi ei planeerita.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1.

Kinnismälestise kaitsevööndis kehtivad kitsendused vastavalt Muinsuskaitseseadus §58.

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud kinnismälestiste kaitsevöönditesse hooneid, piirdeid ega kõrghaljastuse rajamist. Planeeringuga ei halvene kinnismälestiste vaadeldavus.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud lähtudes „EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete

projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus
- Välisvalgustuse rajamine siseteedele ja parkimisaladele
- Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine
- Süttimatust materjalist prügikastide kasutamine
- Läbimõeldud haljastuse ja piirete lahendus
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- Vajadusel territooriumi osadele juurdepääsu piiramine

5 Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile.

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Loona Lepp
vastutav arhitekt