



Mulgi vallas Karksi külas Kivi tn 21, 23, 25, 27, Teeääre ja Nuumbaasi tee 4a kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004104

Tartu 2022

Liisi Ventsel

Projektijuht-planeerimisekspt

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176298)

Puidukoda OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

SISUKORD

A - SELETUSKIRI.....	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD, MÕJUALA ANALÜÜS JA JÄRELDUSED	6
2.1 Olemasolev olukord.....	6
2.1.1 Maakasutus ja hoonestus	6
2.1.2 Liikluskorraldus.....	8
2.1.3 Tehnovõrgud	9
2.1.4 Haljastus ja reljeef	10
2.1.5 Maaparandussüsteem.....	10
2.2 Planeeringuala mõjuala analüüs	10
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	11
3 VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE.....	11
4 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	13
5 PLANEERINGULAHENDUS	13
5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused	13
5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	14
5.3 Planeeritud hoonestusala.....	14
5.4 Kavandatav ehitusõigus	14
5.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	16
5.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	18
5.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	18
5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	19
5.8.1 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	19
5.8.2 Sademevesi.....	19
5.8.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	21
5.8.4 Soojavarustus.....	21
5.8.5 Telekommunikatsioonivarustus.....	21
5.8.6 Maaparandussüsteem.....	22
5.9 Tuleohutus.....	22
5.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	23
5.11 Keskkonnatingimuste seadmine	24
5.12 Servituudi seadmise vajadus	27
5.13 Planeeringu elluviimine	27
5.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	27
5.13.2 Planeeringu elluviimise võimalused	28
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	31
C - JOONISED	33
<i>(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)</i>	

1. Situatsiooniskeem ja mõjuala analüüs	M 1 : 5 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 1 000
4. Illustreeriv joonis	-

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Mulgi Vallavalitsuse 15.03.2022 otsus nr 219 *Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine* ning otsuse juurde kuuluvad lisad: *Lisa 1* kujutatud planeeringuala, *Lisa 2* esitatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualal asuva olemasoleva puidutööstuse tootmishoonete ja laoplatside laiendamiseks.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Endise Karksi valla üldplaneering (kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2016.a. määrusega nr 17);
- Koostatav Mulgi valla üldplaneering (algatatud Mulgi Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 66);
- *Mulgi valla arengukava 2019–2025 ja eelarvestrateegia 2021–2025* (vastu võetud Mulgi Vallavolikogu 23.09.2021 määrusega nr 152);
- *Mulgi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030* (vastu võetud Mulgi Vallavolikogu 20.02.2019 määrusega nr 84);
- TIPPGEO OÜ poolt 14-18.04.2022 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 2022TG162). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, täpsusaste M 1:500;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

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

2 PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD, MÕJUALA ANALÜÜS JA JÄRELDUSED

2.1 Olemasolev olukord

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

2.1.1 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala suurusega u 19 ha asub kuuel katastriüksusel, mis on esitatud Tabel 1 ning planeeringuala ulatus nähtav Skeem 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

<i>Aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Kivi tn 21	60001:004:0062	3 988 m ²	ärimaa 100%
Kivi tn 23	60001:004:0083	6 022 m ²	tootmismaa 100%
Kivi tn 25	60001:004:0084	53 059 m ²	tootmismaa 100%
Kivi tn 27	60001:004:0063	21 969 m ²	ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Teeääre	60001:004:0850	7 640 m ²	elamumaa 100%
Nuumbaasi tee 4a	48001:001:0996	98 213 m ²	tootmismaa 100%



Skeem 1. Planeeringuala. Alus: Maa-ameti fotoladu, pildistatud 18.04.2021.

Planeeringuala naaberkinnistud on:

- põhjakaares: hoonestamata Nuumbaasi tee 2 kinnistu (kt 48001:001:0997, 4 340 m², maatulundusmaa 100%); kasutusest välja tootmishoonega hoonestatud Nuumbaasi tee 4 kinnistu (kt 60001:004:1350, 5 827 m², tootmismaa 100%); kolme tootmishoonega hoonestatud Nuumbaasi tee 6 kinnistu (kt 60001:004:1360, 19 285 m², tootmismaa 100%) ja Nuumbaasi tee kinnistu (kt 60001:001:0328, 4 338 m², transpordimaa 100%);
- idakaares: hoonestamata Puuaia kinnistu (kt 60001:004:1622, 2 354 m², maatulundusmaa 100%); Noore-Variku kinnistu (kt 60001:004:1530, 18,91 ha, maatulundusmaa 100%), millest planeeringuala poolne osa on haritav maa;
- lõunakaares riigitee Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193 kinnistu (kt 60001:005:0043, 21,74 ha, transpordimaa 100%), üksikelumuga hoonestatud Kiigemäe kinnistu (kt 60001:004:1280, 10 330 m², elamumaa 100%);
- läänekaares: loodusliku rohumaa ja metsamaaga kaetud Kivi tn 29 kinnistu (kt 48001:001:0881, 31 339 m², sihtotstarbeta maa 100%) ja Kivi tänav kinnistu (kt 60001:001:0283 ja 60001:001:0282, pindalad vastavalt 3 451 m² ja 3 667 m², transpordimaa 100 %);
- planeeringuala sees asub planeeringualast välja jääv Õlle:(Abja) alajaamaga kinnistu Kivi tn 23a (kt 60001:004:1560, 232 m², tootmismaa 100%).

Planeeringuala on osaliselt hoonestatud. Planeeringualal asuvate ehitiste Ehitisregistri andmed on toodud Tabel 2. Kõik hooned on ühekorruselised.

Tabel 2. Planeeringualal asuvate ehitiste andmed

Aadress	Ehitise nr olemas- oleva olukorra joonisel	EHR kood	Ehitise nimetus	Peamine kasutamise otstarve	Esmase kasutusele- võtu aasta	Ehitise- alune pind (m ²)	Ehitise kõrgus (m)	Lisainfo
Kivi tn 25	1	121332340	Büroohoone	Büroohoone	-	179,3	3,4	Ajutine ehitis
	2	120819120	Varjualune 2	Muu laohoone	2017	1485	9,9	Laohoone
	3	117006369	Kontor- tootmishoone	Puidutööstuse hoone	1984	1259,9	5,5	Hoones hõõvelliniid
	4	112028353	Tootmishoone 1	Puidutööstuse hoone	2002	2331,8	8,5	Värviliin, pelleti ja briketi toomine
	5	120642586	Töökoda	Muu tööstushoone	2012	231,9	7,1	Kasutusel katlamajana
	6	120623855	Ladu 2	Muu laohoone	2011	1203,4	9,9	Laohoone
	7	120290986	Veemahuti ja pumpla	Kaevumaja	2006	65	4,9	Sprinkler- süsteemi keskus
	8	117004960	Kaarhall	Muu tööstushoone	1986	554	-	Värviliin
	9	121262519	Tooraine ladu 2	Muu laohoone	-	2115	10,1	Püstitamisel
	10	121262511	Tooraineladu 1	Muu laohoone	-	2115	10,1	Püstitamisel
	11	120650529	Ladu 3	Muu laohoone	2012	612,5	6,1	Laohoone
	12	120650527	Ladu 1	Muu laohoone	2012	1280,6	9,8	Laohoone
	13	120819119	Varjualune 1	Muu laohoone	2017	1485	9,9	Laohoone – asub osaliselt Kivi tn 23 kinnistul

Kivi tn 27	14	117005554	Katlamaja	Puidutööstuse hoone	-	706	7	Hoones hõõvellin
	15	117005551	Õlletsehh	Muu tööstushoone	-	1394	-	Hoone säilinud u 1/3 ulatuses, kasutusel näidiste saalina
	16	117005555	Ladu	Muu laohoone	-	274	-	Kaarhall, ladu

Kivi tn 27 kinnistul on ehitisregistri andmetel 8 hoonet, millest 5 (EHR koodiga: 117005553, 120871634, 117005552, 117005549, 117005550) lammutati 2020.a.

Planeeringualal paikneb ka mitmeid rajatisi: Kivi tn 23 kinnistul üks varjualune ja Kivi tn 25 kinnistul kolm varjualust, mis on kasutusel transporditava materjali ajutiseks ladustamiseks; Kivi tn 25 kinnistul Puidukoja alajaam ning puiste silotornid (kõrgusega u 20 m); Teeääre kinnistul kontorisoajak.

Tulenevalt puidutööstuse toomise, ladustamise ja logistilisest eripärast, on Kivi tn 21, 23 ja 25 kinnistutel hoonetest vaba ala asfalteeritud. Kivi tn 27 maa-ala, on kaetud valdavalt kruusaga, osaliselt betoonplaatide ja asfaltiga.

Umbes pool planeeringualast moodustab Nuumbaasi tee 4a kinnistu, millest enamus on kasutusel haritava maana.

Planeeringualale ulatub riigitee Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193 tee kaitsevöönd, 30 m sõiduraja äärmisest teljest.

2.1.2 Liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb kolmest küljest teemaaga: lõunast riigiteega Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193, läänekaarest Kivi tänavaga (kohalik tee nimetusega Keskuse tee, tee nr 6000125) ja põhjast Nuumbaasi teega (kohalik tee nr 6000127).

Planeeringualale on juurdepääs Kivi tänavalt ja riigiteelt Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193. Planeeringualale suundub Nuumbaasi teelt läbi Nuumbaasi tee 6 kinnistu asfalt ja kruusakattega tee, mida planeeringualale juurdepääsuks ei kasutata.

Puidutööstuse liikluskorraldus on kujunenud selliselt, et riigiteelt olevat juurdepääsu ja väljasõitu (riigiteelt kaks ristumist) kasutavad toormaterjali sisse toovad veoautod. Kivi tn juurdepääsu kasutavad sõiduaudod (töötajad, külastajad) ja valmistoodangut väljaviivad veoautod. Sissepääsud on tõkestatud poomiga. Hinnanguliselt külastab tootmisterritooriumi u 500 veoautot kuus (u 25 veoautot tööpäevas), mis jaguneb umbes võrdselt mõlema (Kivi tn ja riigitee) juurdepääsu vahel.

Sõiduaudodele on rajatud asfaltkattega parklad Kivi tn juurdepääsu lähedusse Kivi tn 21, 23 ja 25 kinnistule, kokku u 68 parkimiskohta. Veoaudodele on parkimiskohad ette nähtud Kivi tn 21 (8 kohta) ja Teeääre (6 kohta) kinnistutel. Jalgratta parkimise võimalus on Kivi tn 25 büroohoone juures.

2.1.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal asuva puidutöötlemise tehase territooriumil on olemas elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, side-, soojavarustus.

Elektrivarustus on tagatud planeeringualast välja jääval Kivi tn 23a kinnistul asuvast Õlle:(Abja) alajaamast ning Kivi tn 25 idaservas asuvast Puidukoja alajaamast. Alajaamade ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest¹.

Tooraineladude katustele (joonisel hooned nr 9 ja 10) on paigaldatud päikesepaneelid (EHR kood 220870164). Tootmisterritoorium on valgustatud.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on tagatud Karksi küla ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikust.

Sidevarustus on tagatud Kivi tn 25 tarbeks kliendi enda kaablist. Nuumbaasi tee 4a kinnistut läbib Telia Eesti AS-le kuuluv optiline kaabel, mis kulgeb Karksi-Nuia – Anikatsi riigitee äärest kuni Nuumbaasi teeni. Nimetatud optiline kaabel on talumiskohustusega.

Soojavarustus on lahendus lokaalselt Kivi tn 25 asuva katlamajaga.

Kivi tn 25 kinnistule on rajatud sademeveekanalisatsioon, mis suubub naaberkinnistu Kivi tn 29 asuvasse kraavidesse ning on juhitud kraavidega (Kuusikniidu kraav) edasi lõunasuunas asuvasse Karksi veehoidlasse.

Nuumbaasi tee 4a kinnistu keskel kasvava metsatukani kulgeb Kivi tn 25 suunalt kanalisatsioonitorustik, mille kasutus ja otstarve ei ole teada. Nimetatud kanalisatsioonitorustik läbib naaberkinnistu, Nuumbaasi tee 6, lõunaserva.

Kivi tn 27 kinnistul asub likvideeritud puurkaev (väline tunnus PRK0006127).

Läbi planeeringuala kulgeb põhja-lõuna suunaliselt MORNA:NUI 1-20 kV elektriõhuliin, kaitsevööndiga 10 m mõlemal pool liini telge. Nimetatud õhuliini läheduses kulgeb samuti põhja-lõuna suunaliselt sidetrass (väline tunnus: 116071205, 116071186, 141041195), kaitsevööndiga 1 m mõlemal pool sideehitist. Läbi planeeringuala kulgevalt õhuliinilt kulgeb ida-lääne suunaliselt Õlle:(Karksi) alajaamani MORNA:NUI keskpinge elektrimaakaabelliin, kaitsevööndiga 1 m äärmisest kaablist. Nimetatud alajaamast kulgevad läbi planeeringuala põhja- ja lõunasuunas alla 1 kV elektriõhuliinid (õhuliin *Kauplus*, väline tunnus M66659509; õhuliin *Elamud*, väline tunnus M66659507), kaitsevööndiga 2 m mõlemal pool liini telge ning põhjasuunas kulgev maakaabelliin *Tundmatu MPkaabelliin*, väline tunnus MKL52929275, kaitsevööndiga 1 m äärmisest kaablist.

Läbi planeeringuala, Kivi tn 23, 23a ja 25 kinnistute piiride läheduses, kulgeb Kiigemäe kinnistul asuva üksiklamuni ühisveevärgi torustik Dn25ter², kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest.

Planeeringualal, Kivi tn 25 põhjaosas asub tuletõrjevee tiik (looduslik veevõtukoht VID 6731) koos veevõtukohaga. Tuletõrje veevõtutiigi vee peegelpind on u 500 m². Kivi tn 25 kinnistul (joonisel nr 2 hoone nr 7) asub 100 m³ sprinklersüsteemi mahuti, mis toidab värviliini hoonet, briketi ja pelleti tootmise hoonet ja hõovelliinide hoonet (hooned nr 3 ja 4).

¹ Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10.

² Mulgi valla ühiseveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava, joonis nr VK 1.6. Koostaja: Europol OÜ, töö nr 02/19.

2.1.4 Haljastus ja reljeef

Puidutöötlemise tehase aktiivses kasutuses olev territoorium (Kivi tn 21, 23, 25, 27, Teeääre kinnistu) on valdavalt hoonestuse, asfalt- ja kruusakatte all. Vähesel määral on põõsaid ja heinaga kaetud ala Kivi tn 25 põhjaosas ulatuslikult kuhjatud mullahunnikute ümbruses ja Teeääre kinnistu idapiiril.

Nuumabaasi tee 4a kinnistu on suures osas kasutusel põllumaana, mille keskel kasvab u 440 m² lehtmetsaga kaetud ala. Kinnistu loodepoolne nurk, Nuumbaasi tee 4 ja Kivi tn 25 vahelisel alal, on kaetud heinamaaga.

Sademevee juhtimiseks on Kivi tn 27 põhjapiirile, Kivi tn äärde, rajatud sademeveekraav, mis suundub Kivi tn 29 kinnistule. Kraave on rajatud ka Kivi tn 25 põhja- ja idapiirile.

Tootmisala territoorium on piiratud vorkaiaga.

Planeeringuala reljeef on languga põhjast lõunasuunas – maapinna abs kõrgus planeeringuala põhjaosas u 102-106,6 m ning lääne- ja lõunaosas u 98,5 m. Kivi tn 25 põhjaosas, tuletõrje veevõtutiigi läheduses, on kuhjatud mullahunnikud kõrgusega kuni 8 m.

2.1.5 Maaparandussüsteem

Nuumabaasi tee 4a kinnistule ulatub maaparandussüsteemi KARKSI II (väline tunnus 6114090030091001) drenaaživõrgustik. Maaparandussüsteemiga seotud drenaažitorustikud ulatuvad osaliselt ka Kivi tn 25 ja vähesel määral Nuumbaasi tee 6 kinnistule. Drenaažitorustikud on languga lõunasuunas, suubudes riigitee ääres olevasse kollektortorusse.

2.2 Planeeringuala mõjuala analüüs

Planeeringuala mõjuala on esitatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem ja mõjuala analüüs*.

Planeeringuala asub Karksi küla tiheasustuse kagupiiril, küla läbivast Kivi tänavast kagus. Planeeringualal asub 1997.a rajatud puidutööstus, mida on järjepidevalt külast eemale laiendatud.

Karksi küla asustusstruktuuri iseloomustab küla keskel, ringjalt kulgevate Pargi ja Kivi tänavate vahel asuv kaitsealune Karksi park, kaitsealused Karksi elupuud ning mitmed Karksi mõisa kinnismälestised. Kirjeldatud alale on kehtestatud Karksi pargi ühine kaitsevöönd³. Küla keskel asuvast Karksi pargist, Pargi tänavast lääne- ja põhjakaarde jäävad elamumaad (korrus- ja üksikelamud), pargist (sh parki piiravast Kivi tänavast) ida- ja lõunakaarde jäävad tootmismaad, kus paikneb mitmeid kasutuses ja kasutusest väljas tootmishooneid.

Planeeringualast loodesuunda jääb Karksi küla tiheasustatud ala, kus 31.12.2021 seisuga elab 426 inimest⁴. Küla põhjaosas on olemas esmatarvete kauplus ja selle lähedal bussipeatus. Karksi küla on tihedalt seotud edelasuunas u 3 km kaugusel asuva Karksi-Nuia linnaga, kus asuvad olulisemad teenused. Planeeringualast ida- ja lõunakaarde jäävad Karksi küla hajaasustatud alad, kus paiknevad põllu- ja metsamaad ning üksikud majapidamised.

Planeeringuala piirneb lõunast riigiteega Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193, mille 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 242 autot. Nimetatud riigitee liitub u 1,5 km kaugusel

³ Kultuuriministri 24.08.2005 vastu võetud käskkiri nr 265 *Kultuurimälestiseks tunnistamine, kultuurimälestiseks olemise lõpetamine ja kaitsevööndi määramine*

⁴ <https://mulgivald.ee/rahvastik>

läänes riigiteega Imavere - Viljandi – Karksi-Nuia nr 49, mida mööda on tagatud head ühendused Viljandi, Pärnu, Valga ja Tartu suunal.

Kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringualal (tänapäeval Kivi tn 23, 25 ja osaliselt Kivi tn 29 kinnistutel) kehtib 2007.a kehtestatud⁵ OÜ Puidukoda detailplaneering, millega määrati tänasele Kivi tn 25 kinnistule hoonestusala ning ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks. Planeeritud ehitusõigus lubab (kirjapilt muutmata kujul):

- Lubatud krundi maksimaalne täisehituse protsent: 44 %
- Ehitusalune pind (lubatud max): 23 540 m²
- Maks. Hoonestuse kõrgus (ABS.): 12,0 m maapinnast
- Korruselisus (max.): 2
- Lubatud eraldiseisvate hoonete arv krundil: 10

Planeeringuga nähti ette tootmisterritooriumi sademevee juhtimine Kivi tn 29 kinnistul asuvatesse kraavidesse.

Tänapäevaks on kehtiva planeeringuga ette nähtud ehitusõigus osaliselt realiseerimata, kuid tulenevalt tootmistegevusest ja tootmisala liiklusskeemi iseloomust, ei vasta kehtiva planeeringuga kavandatud hoonestusala ja hoonete arv tänasele vajadusele.

Muid detailplaneeringuid planeeringuala mõjualas kehtestatud ja koostamisel ei ole.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Tuginedes planeeringuala ja selle mõjuala olemasolevale olukorrale ning üldplaneeringutega (kehtiv Karksi valla ja koostatav Mulgi valla üldplaneering) kavandatud maakasutuse arengutele (vt ptk.3), on näha, et puidutööstuse laiendamiseks planeeritav ehitusõigus on piirkonda sobilik. Planeeritavat tegevust toetab logistilisest aspektist Karksi küla ümbritsev riigiteede võrgustik.

3 VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimisdokument on endise *Karksi valla üldplaneering*.

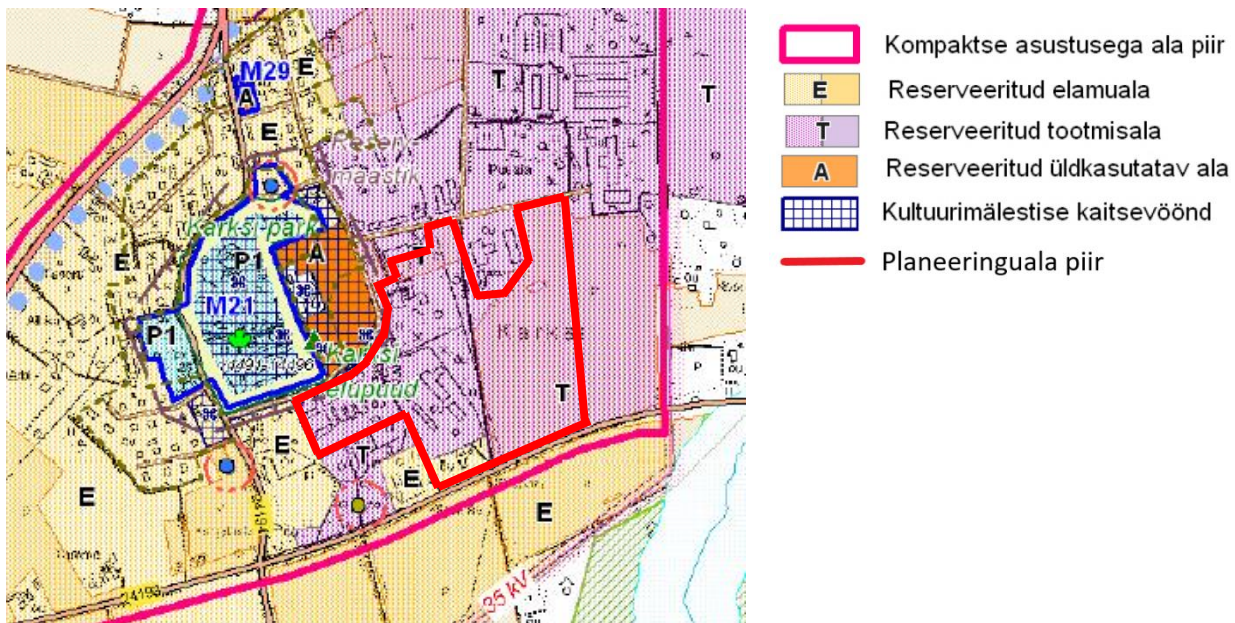
Karksi valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala valdav põhisihotstarve reserveeritud tootmisala, Teeääre kinnistul elamuala (vt **Joonis 1**). Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk.2.2. sätestatakse, et *põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40 % kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust*. Tootmisala põhisihotstarbe kõrvalkasutusena (katastriüksuse sihtotstarbena) on lisaks tootmismaale lubatud ärimaa ja transpordimaa. Elamuala põhisihotstarbe kõrvalkasutusena on lubatud ärimaa ja transpordimaa. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et *alade täpsed piirid määratakse vajadusel detailplaneeringuga*.

⁵ Karksi Vallavolikogu 19.09.2007 otsus nr 151

Käesoleva planeeringu koostamise hetkel ei vasta Teeääre (elamumaa 100 %) kinnistu tegelik kasutus laoplatsti, parkla ja sissesõiduteena katastriüksuse sihtotstarbele. Kehtiva Karksi valla üldplaneeringu kohaselt on Teeääre kinnistu määratud elamualaks. Üldplaneeringu kaardil piiritletud elamuala maht moodustub käesoleval juhul Teeääre kinnistust ja naaberkinnistust Kiigemäe (kt 60001:004:1280). Kogu kaardil piiritletud elamuala (põhisihtotstarbe) ulatuses võib kõrvalkasutus (ärimaa või transpordimaa katastriüksuse sihtotstarbe) olla kuni 40%. Teeääre ja Kiigemäe kinnistute pindalade summast 40 % vastab ligikaudu Teeääre kinnistu pindalale, mis annab võimaluse määrata kogu Teeääre kinnistule transpordimaa kõrvalkasutuse ning tagades ligikaudu 60 % elamuala põhisihtotstarbe Kiigemäe kinnistu ulatuses. Käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse Teeääre kinnistu kõrvalkasutust, määrates Teeääre kinnistu krundi kasutamise otstarbeks tee ja tänava maa, mis vastab katastriüksuse transpordimaa sihtotstarbele.

Teeääre kinnistu põhisihtotstarbe täpsustamise vajadus tuleneb asjaolust, et kinnistu piirneb põhjast olemasoleva puidutööstusega ning lõunast riigiteega. Samuti on loogiline puidutööstuse laienemine riigitee suunas, tagamaks tööstusalale täiendava juurdepääsu riigiteelt ning vähendamaks veoautode liikumist külasisesel Kivi tänaval. Teeääre kinnistule on rajatud asfalteeritud laoplatz ja veoautode parkimisala.

Planeeringualal asuv Nuumbaasi tee 4a kinnistu on üldplaneeringuga määratud valdavalt väärtusliku põllumajandusmaana, mida soovitatakse jätta kasutusse haritava põllumaana. Samal ajal on Nuumbaasi tee 4a kinnistu põhisihtotstarbeks määratud tootmisala, mis lubab kinnistule planeerida tootmisega seotud ehitusõigust.



Joonis 1. Väljavõte Karksi valla üldplaneeringu keskuste joonisest.

4 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad planeeringuala ja selle mõjula analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Planeeringu ruumilise arengu eesmärk on:

- täpsustada planeeringuala üldplaneeringu kohast maakasutust;
- määrata ehitusõigus olemasoleva puidutööstuse laiendamiseks;
- luua võimalusi tootmisterritooriumi haljastamiseks (seeläbi erinevate häiringute vähendamiseks) ning asfaltpindadelt sademevee ärajuhtimiseks;
- tagada normikohased ristumised riigiteega.

5 PLANEERINGULAHENDUS

5.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused

Planeeringuga kavandatud lahenduse elluviimisel saavad täidetud ptk.4 loetletud ruumilise arengu eesmärgid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse põhisihotstarve tootismaa. Planeeringuala kinnistute/kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud maakasutusest ning tootmisaladele iseloomulikust ehitusõigusest.

Planeeringulahendusega on täpsustatud endise *Karksi valla üldplaneeringuga* määratud maakasutuse põhisihotstarvet Teeääre kinnistu osas (vt ptk.3). Põhisihotstarbe täpsustamine ning Teeääre kinnistu käsitlemine tootismaana kui puidutööstuse ühtse kompleksi osana võimaldab logistiliselt vajaliku juurdepääsu riigiteelt vähendades raskeveokite liiklust (suurendades seeläbi liiklusohutust) külasisesel Kivi tänaval.

Planeeringulahendus võimaldab planeeringuala arendada ühtse kompleksina või eraldi kinnistutena. Ehitusõigus võimaldab planeeringualale rajada erinevaid puidutööstusega seotud hooneid (nt hõövel- ja värviliinide hooned, autoklaav, laohooned, jms) ja rajatise (maapealsed päikesepaneelid, tootmisvee puurkaev, alajaam, jms). Igale kinnistule ja planeeritud krundile on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

Vähendamaks puidutööstuse tegevusest tulenevaid võimalikke mõjusid (hõöveliinide müra, puidutolm, visuaalne häiring, kõvakattega pindadelt tulenev sademete hulk, jms), on planeeringuga antud soovitusi planeeringuala haljastamiseks ja tootmisterritooriumi sisekliima parandamiseks ptk.5.7 ning sademevee lahendamiseks ptk.5.8.2.

Planeeringulahendus võimaldab arendada läbi puidutööstuse laiendamise Karksi küla ettevõtluskeskkonda ja piirkonna tööturgu.

5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega ette nähtud planeeringualal olevate kinnistute osaline ümberkruntimine. Kivi tn 23 kinnistu piire muudetakse selliselt, et olemasolev laohoone ja varjualune paikneks täielikult Kivi tn 25 kinnistul – planeeritud ajutine krunt Pos 1a liidetakse Kivi tn 25 kinnistuga (planeeritud krunt Pos 1). Nuumbaasi tee 4a kinnistu on oma kujult killustunud ega võimalda kinnistut tervikuna funktsionaalselt kasutada. Kinnistu otstarbekama kasutamise eesmärgil jagatakse Nuumbaasi tee 4a kinnistu kaheks tootmismaa krundiks – Pos 3 ja Pos 4.

Kivi tn 21, 27 ja Teeääre kinnistute piire ei muudeta. Vajadusel on lubatud planeeritud krunte liita.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate joonis nr 3 *Põhijoonis*. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

5.3 Planeeritud hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooned. Hoonete (sh maa-aluste korruste) paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatised (nt alajaam jm (tehno)rajatised) võivad paikneda väljaspool määratud hoonestusala arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega ning planeeringuga määratud põhimõtteid.

Hoonestusala paiknemine on seotud krundi piiridega, paiknedes üldjuhul 4 m kaugusel krundi piirist. Riigiteega külgnevatel kruntidel piirneb hoonestusala riigitee 30 m kaitsevööndiga. Kivi tänava ja Nuumbaasi teega külgnevatel kruntidel piirneb hoonestusala kohaliku tee 20 m kaitsevööndiga.

Vastavalt *Karksi valla üldplaneeringule* on Nuumbaasi tee (tee nr 6000127) ja Kivi tänav (tee nimi Keskuse tee, tee nr 6000125) määratud kohalikuks teeks, millele kehtib 20 m kaitsevöönd. Kuna üldplaneering ei täpsusta kaitsevööndi määramise alust, on käesoleva detailplaneeringuga määratud kohaliku tee kaitsevöönd sarnaselt kehtivale seadusandlusele⁶ äärmise sõiduraja välimisest servast. Kivi tn 23 kinnistu esisel Kivi tänava lõigul on tänava sõidutee ja Kivi tn 23 juurdepääsude lahenduse tõttu arvestatud hoonestusala kaugus (20 m) krundi piirist.

Juhul, kui pärast planeeringu kehtestamist tekib vajadus krunte liita, liituvad ka hoonestusalad – uue krundi hoonestusala määramisel tuleb lähtuda käesoleva planeeringu hoonestusala määramise põhimõtetest.

Hoonestusalale jäävad mitmed tehnovõrgud (sh drenaažitorud) ja kraavid. Hoonestuse ehitamisele ette jäävad tehnovõrgud ja kraavid tuleb vajadusel ümber ehitada.

Hoonestusala sidumine krundi piiridega on kujutatud joonisel *Põhijoonis* (joonis nr 3).

5.4 Kavandatav ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel *Põhijoonis* (joonis nr 3) tabelina.

Planeeringuga on määratud ehitusõigus puidutööstuse laiendamiseks. Lubatud on olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, olemasolevate hoonete

⁶ Ehitusseadustik § 71

juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele.

Ehitusõigusega lubatud hoonemahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb rajada hoonestusala piirides ning arvestada ehitisealuse pinna sisse. Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikku hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, kaldteed, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis⁷ nimetatud hooneosi. Hoonestuse tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse. Vajadusel tuleb nende kõrgused täpsustada kohaliku omavalitsusega projekteerimisel.

Planeeritud on järgmised ehitise kasutamise otstarbed⁸:

- **Pos 1 (Kivi tn 25)** – büroohooned (12200), ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone (12515), puidutööstuse hoone (12517), muu laohoone (12529), katlamaja (12745), tuletõrje veevõtukoht (22227), alajaam (22246), puidutööstuse rajatis (23054), laoplatz (24223).
- **Pos 2 (Kivi tn 23)** – muu laohoone (12529), alajaam (22246), laoplatz (24223).
- **Pos 3** - ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone (12515), puidutööstuse hoone (12517), muu laohoone (12529), katlamaja (12745), tuletõrje veevõtukoht (22227), puidutööstuse rajatis (23054), laoplatz (24223).
- **Pos 4 (Nuumbaasi tee 4a)** – büroohooned (12200), ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone (12515), puidutööstuse hoone (12517), muu laohoone (12529), katlamaja (12745), tuletõrje veevõtukoht (22227), tootmisvee puurkaev (22228), alajaam (22246), puidutööstuse rajatis (23054), laoplatz (24223).
- **Kivi tn 21** – toitlustushooned (12130), büroohooned (12200), kaubandus- ja teenindushooned (12300).
- **Kivi tn 27** – toitlustushooned (12130), büroohooned (12200), kaubandus- ja teenindushooned (12300), ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone (12515), puidutööstuse hoone (12517), muu laohoone (12529), katlamaja (12745), tuletõrje veevõtukoht (22227), tootmisvee puurkaev (22228), alajaam (22246), puidutööstuse rajatis (23054), laoplatz (24223).
- **Teeääre** – Muu erihoone (12749) nagu valvurimaja, kaalukoda, jms; laoplatz või laoväljak (24223); muu nimetamata laomajandusrajatis (24229); Piirdeaiaid ja väravad (24212).

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad krundi kasutamise sihtotstarvetega ja/või kui need on vajalikud planeeritud tegevuse elluviimiseks/tööks.

Vajadusel on lubatud olemasoleva tuletõrje veevõtukoha ümberehitamine planeeringualasiseselt selliselt, et oleks tagatud nõuetekohane tuletõrjevee varustus. Tuletõrje veevõtukoha võib rajada ka mahutite või hüdrantidega.

Planeeringuga on lubatud maapealsete päikesepaneelide (päikesepargi) rajamine koos selle juurde kuuluvate tehnoseadmetega. Päikesepaneelid ja selle juurde kuuluvad maapealsed tehnoseadmed peavad jääma planeeritud hoonestusalasse. Maapealsete päikesepaneelide rajamise täpsem asukoht ja ulatus tuleb lahendada eraldi projektiga. Lisaks maapealsetele päikesepaneelidele on lubatud päikesepaneele integreerida hoone osade külge (vt ptk. 5.6).

Planeeringu põhijoonisel on kujutatud olemasolev ja planeeringu koostamise ajal teadaolev projekteeritav hoonestus. Hoonete täpsem paiknemine krundil, mahud ja kasutusotstarve täpsustatakse hoone projektiga.

⁷ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

⁸ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

5.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on kujutatud joonisel *Põhijoonis* (joonis nr 3).

Planeeringuga on lubatud olemasolevate juurdepääsude säilimine kui ka ümberehitamine/nihutamine vastava teemaaga piirneva krundi piiri ulatuses. Uued juurdepääsud on kavandatud kruntidele Pos 3 ja Pos 4 Nuumbaasi teelt ning krundile Pos 4 lisaks riigiteelt Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193.

Juurdepääsude rajamine, ümberehitamine/nihutamine peab olema kooskõlas kehtiva seadusandluse ja normatiividega ning kavandatud koostöös kohaliku omavalitsusega (juurdepääsude kavandamisel Kivi tänavalt ja Nuumbaasi teelt) või Transpordiametiga (juurdepääsu kavandamisel riigiteelt Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193).

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud on kavandatud nii autotranspordile kui kergliiklejatele. Juurdepääsude kavandamisel on soovitatav arvestada kergliiklejatele ohutu juurdepääsu rajamise vajadusega.

Planeeringu koostamise ajal on teada, et hinnanguliselt külastab tootmisterritooriumi u 500 veoautot kuus (u 25 veoautot tööpäevas), mis jaguneb umbes võrdselt mõlema (Kivi tn ja riigitee) juurdepääsu vahel. Puidutööstuse laienemisel on tõenäoline mõningane veoautode ja sõiduautode (lisanduvad töötajad) liiklussageduse kasv. Eeldatavalt on olemasolevad juurdepääsud piisavad ka mõningase liiklussageduse kasvu korral. Liiklussageduse olulise kasvu korral tuleb hinnata vajadust olemasolevate juurdepääsude ja riigiteega ristumiskohtade ümberehitamiseks vastavalt kehtivatele normidele koostöös kohaliku omavalitsuse ja Transpordiametiga. Soovitatav on hajutada planeeringualaga seotud liiklust võttes kasutusele planeeringuala teisi juurdepääse.

Juurdepääsude täpsem paiknemine ja lahendus tuleb leida eraldi projektiga. Parkimine ja tagurdamine riigiteel ja kohalikul teel ei ole lubatud.

Parkimine (nii sõidu- kui veoauto parklad) on ette nähtud lahendada planeeringualasiseselt. Planeeringualal asuvaid krunte võib käsitleda ühtse kompleksina, kui krundid on seotud valdava tootmistegevusega. Ühtse kompleksi käsitlemise korral on lubatud parkimisplatse rajada planeeringualasiseselt vabalt valitud krundil vastavalt tootmistegevuse logistilisele vajadusele. Lubatud on olemasolevate parkimisalade likvideerimine ja ümberehitamine mõnele muule planeeringualasisesele krundile või krundi osale, kui on täidetud juurdepääsude rajamise põhimõtted ja liiklusohutus. Juhul, kui mõni krunt ei ole (perspektiivis) valdava tootmistegevusega seotud ning on eraldiseisva kasutusega, tuleb parkimine lahendada konkreetsetel krundil.

Käesoleva planeeringuga arvutuslikku parkimisnormatiivi ei määrata. Planeeringualasisestest (ühtse kompleksi) parkimiskohtade tagamisel tuleb arvestada tootmistegevuse iseloomust tulenevat parkimiskohtade vajadust. Krundi eraldiseisva kasutuse korral tuleb parkimiskohtade vajadus täpsustada hoone projekti käigus lähtuvalt kehtivatest normidest (nt standardist *Linnatänavad*) või vastavalt hoone kasutajate hinnangulisele arvule. Samal põhimõttel tuleb lahendada jalgrataste parkimine.

Riigiteega seotud normid ja tingimused

Planeeringuala lõunast külgneva riigiteega seotud normide ja tingimuste määramisel on aluseks Transpordiameti 29.04.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/7375-2 väljastatud seisukohad ning edasine koostöö.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 24193 Karksi-Nuia – Anikatsi km 1,42-1,75. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2021.a oli 242 autot. Planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast.

Planeeringualale ulatub ka riigitee külgnähtavusala 16 m (aluseks riigitee projektkiirus 80 km/h, tasemel rahuldav⁹) – teega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi (sh sõidukite parkimiskoht).

Riigiteel parkimist ja tagurdamist ette nähtud ei ole.

Riigiteelt on planeeringualale kaks registreeritud ristumist (vt joonis nr 2, *Olemasolev olukord*):

- km 1,428, Kiigemäe kinnistu elamu juurdepääs;
- km 1,547, Nuumbaasi tee 4a põllumaa juurdepääs.

Lisaks registreeritud ristumistele on Teeääre kinnistu kagunurka, km 1,547 lähedusse, rajatud uus ristmik ning km 1,428 registreeritud ristumine on ümber ehitatud ristmikuks. Rajatud ja rekonstrueeritud ristmike lahendus tuleb viia kooskõla normdokumentidega. Ristumiskohtade lahendused täpsustatakse Teedelahendused OÜ poolt koostatava projektiga "Viljandi maakond, Mulgi vald Karksi küla, riigitee 24193 Karksi-Nuia Anikatsi km 1,428 ja km 1,547 ristumiskohtade rekonstrueerimise põhiprojekt", töö nr PP-22-30. Nimetatud projekt tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Ristumiskohad peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Ristmike vahekauguse määramisel on aluseks võetud juhend „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“¹⁰. Juhendi Tabel 1 kohaselt on kõrvalmaantee ja liituv tee liiklussagedusi arvestades samatasandiliste ristmike lubatud vahekauguseks väljaspool asulat 50 m¹¹. Kuigi liituv tee liiklussageduse alusel (olemasolev liiklussagedus <20 autot/ööpäevas) lubab juhend ristmike vahekauguseks 10 m, on tootmismaa puhul sobilik arvestada ristmike minimaalseks vahekauguseks 50 m.

Tagamaks ristmike 50 m vahekauguse nõuet, on planeeringuga ette nähtud km 1,547 ristumise likvideerimine. Perspektiivne juurdepääs planeeritud krundile Pos 4 (Nuumbaasi tee 4a) tuleb rajada kooskõlas normdokumentidega.

Olemasolevatele ristmikele riigiteega on vaja tagada nähtavus. Nähtavuskolmnurkade konstrueerimisel on aluseks võetud eelpool nimetatud juhendis toodud parameetrid – ristumiskoha tüübiks on juhendis Joonis 2 kohane *Variant B: peatumiskohustusega ristmik*; ristmiku *liituv tee liitumisnähtavus LN2* on arvestades tootmismaa funktsiooni 5 m; *peatee liitumisnähtavus LN1* on arvestatud 190 m (peatee projektkiirusel 90 km/h ja liituv tee liiklussagedusel alla 100 sõiduki ööpäevas). Olemasolevad nähtavust piiravad takistused

⁹ Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 *Tee projekteerimise normid* Lisa Maanteeade projekteerimismid, Tabel 2.14

¹⁰ KT_025_J11_r1. Kinnitamine 11.03.2022 nr 1.1-7/22/64, <https://transpordiamet.ee/media/7843/download>

¹¹ Juhendi ptk 1, p.9 täpsustab: *Ristmike ja liiklussõlmede omavahelise kauguse määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kaugust arvestatakse ühe ristmiku või liiklussõlme lõpp-punktist järgmise ristmiku või liiklussõlme alguspunktini. Ristmiku ja liitussõlme lõpp- ja alguspunktiks loetakse kohta, kus lõpeb või algab äärmise geomeetrilise element nagu näiteks kiirusmuuterada või pöördkõver.*

nähtavuskolmnurkades (sh planeeringualal) puuduvad. Nähtavuskolmnurgad on kantud *Põhijoonisele* (joonis nr 3).

5.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse arhitektuurne tase peab olema lahendatud kõrgekvaliteediliselt ja ümbritsevat keskkonda arvestavana. Hooned peavad vähemalt tänavapoolsest küljest olema esindusliku välimusega.

Peamised arhitektuurinõuded on:

- Planeeritud tootmishoonete välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada metalli (sh plekki või profiilplekki), betooni, puitu, klaasi, kivi ja krohvi (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- Katusekatte materjali valikul lähtuda olemasolevate hoonete katusekatte materjalidest ja katusekaldele sobivast materjalist.
- Katusekalde vahemikku planeeringuga ei määratleta kuna see võib sõltuda hoones asetsevast tehnoloogilisest seadmest ning katuse lahendusest.
- Lubatud korruselisus: kuni 2 maapealset korrust, kuni 1 maa-alune korrus.

Hoonete materjalide valikul on soovitatav lähtuda soojusaare efekti leevendamise põhimõtetest, kasutades materjale, mis vähendavad soojuse akumulierimist. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kavandatava kasutusotstarbega ja vajadusel tagada arhitektuursete võtetega ülenormatiivse müra leviku piiramine väljapoole krundipiire.

Ehitise ehituslike tingimustena on lubatud hoonete projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kavandades need hoone osade (nt fassaad, katus) külge ja sidudes arhitektuurse lahendusega. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita läheduses paiknevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

5.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puudub säilitamist vääriv kõrghaljastus. Võimalusel säilitada olemasolevad elujõulised puud, kui nende asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab.

Lubatud on planeeringuala täiendav haljastamine puude ja põõsastega (nt suuremate gruppidega, kuhu integreerida sademevee immutamine), summutamaks krundisisest tootmistegevusest tulenevat müra, takistamaks tootmistegevusest tuleneva saepuru jm puidutolmu levikut krundi piiridest/planeeringualast väljapoole, vähendamaks visuaalset häiringut ning leevendada ulatuslikest asfaltplatsidest ja hoonestusest tulenevat võimalikku soojusaare efekti. Soovitatav on taashaljastada Kivi tn 27 krundi Kivi tänava poolne äär, et vähendada visuaalset kontrasti kaitse all oleva Karksi pargi ja pargis asuvate muinsuskaitsete mälestiste ning planeeringualale jääva toomisala vahel. Samuti on soovitatav leida võimalusi planeeringuala Kivi tn poolse serva ning Kiigemäe kinnistuga piirneva planeeringuala serva haljastamiseks.

Rajatavad parklad on soovitatav liigendada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks.

Lubatud on kruntide piiramine piirdeaedadega.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Ehitustegevuse käigus kooritud pinnast on lubatud ümber paigutada (kuhjata) planeeringualasiseselt (v.a tee 30 m kaitsevööndisse, kui ei ole tee omaniku nõusolekut¹²). Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete, parklate, jm rajatiste asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva drenaaživõrgu ja sademeveekraavidega ning tingimusega, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkudega varustatus on lahendatud võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kujutatud joonisel nr 3 *Põhijoonis*.

5.8.1 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeringualal säilib olemasolev ühisveevärgi ja ühiskanaliseerimisvarustus. Planeeringuga on lubatud täiendavalt rajada ja kavandada vee- ja kanaliseerimisitorustikke. Vee- ja kanaliseerimisvarustuse edasisel kavandamisel tuleb teha koostööd vee-ettevõtjaga.

Tootmisvee tarbeks on lubatud rajada puurkaev, mille illustratiivne asukoht on näidatud *Põhijoonisel* (joonis nr 3). Tootmisvee puurkaevu täpsem asukoht tuleb leida eraldi projektiga.

Tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanaliseerimisele. Tootmistegevuse käigus tekkiv reovesi tuleb enne ühiskanaliseerimisele või suublasse juhtimist puhastada.

5.8.2 Sademevesi

Kivi tn 25 kinnistule on rajatud sademeveekanaliseerimine, mis suubub naaberkinnistul Kivi tn 29 asuvatesse kraavidesse, kust omakorda on sademevesi juhitud kraavidega lõunasuunas (läbi Puhastusseadmete kinnistu, truubiga riigitee alt läbi) Kuusikniidu kraavi, suubudes lõpuks Karksi veehoidlasse.

Planeeringualale on rajatud mõningast kraavitust: Kivi tn 27 tänavapoolses servas, mis liitub Kivi tn 29 kinnistu idapiiril asuva kraaviga; Kivi tn 25 ida- ja põhjapoolse krundi piiri läheduses, millel teadaolevalt eesvool puudub. Asfaltiga kaetud pindades ja hoonetest vabal alal imub sademevesi pinnasesse.

¹² Ehitusseadustik § 70 lg 2 ja 3

Planeeringulahendusega on lubatud olemasoleva sademeveekanaliseerimise säilimine või ümberehitamine. Kavandatud on säilitada Kivi tn 25 sademeveekanaliseerimise eesvooluna Kivi tn 29 kinnistul asuvad kraavid. Lähtuvalt Maa-ameti kui riigi omandis oleva Kivi tn 29 valitseja volitatud asutuse 14.06.2022 kirjust nr 6-3/22/10329-3, tuleb sademevee juhtimiseks läbi Kivi tn 29 seada maakasutusõigus. Maakasutusõiguse seadmiseks on vajalik täpsustada olemasolevate kraavide asukohad, nende kasutus planeeringuala sademevee eesvooluna ning kavandada Kivi tn 29 kinnistule uus, võimalikult kompaktne ja maaüksust vähimal võimalikul määral kitsendav kraavitus. Kivi tn 29 uus kraavitus on soovitatav kavandada maaüksuse piiri äärde.

Seoses Kivi tn 29 uue kraavituse vajadusega, on otstarbekas kavandada Kivi tn 27 sademevee eesvooluks Kivi tn 29 olemasolev (kinnistu idaservas, Kivi tn 27 piiri ääres) kraav ja/või uus kraavitus. Uue kraavituse illustreeriv paiknemine on kantud *Põhijoonisele* (joonis nr 3) ning sademevee skemaatiline lahendus Karksi veehoidlani on kujutatud *Situatsiooniskeemi ja mõjuala* joonisel (joonis nr 1). Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga koostöös Kivi tn 29 igakordse omaniku/valitseja/valitseja esindajaga ning omavalitsusega, arvestades olemasolevate tehnovõrkudega (ühiskanaliseerimine, veetorud, jm).

Rajatavatelt asfaltplastidelt ja hoonete katustelt tulevad sademeveed tuleb lahendada ärajuhtimise tähtsuse järjekorra põhimõttel:

- immutada samal alal, kus need tekivad;
- aeglustada tekkekohas äravoolu;
- juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt kraavid, lohud, jms), kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda;
- juhtida edasi toruga (nt immutussüsteemi ülevool), rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust.

Lubatud on rajada kraave ja sademevee imbsüsteeme. Lubatud on juhtida sademeveet tuletõrjevee tiiki. Planeeritud krundi Pos 4 (Nuumbaasi tee 4a) tekkivad sademeveed on kavandatud osaliselt (põhijoonisel kujutatud projekteeritava hoone katustelt ja asfaltkattega laoplatsilt) juhtida Pos 1 (Kivi tn 25) asuvasse sademeveekanaliseerimise. Ülejäänud Pos 4 osas tuleb kõvakattega pindadelt sademevesi lahendada imbsüsteemiga, vajadusel on lubatud tekitada imbsüsteemile ülevool olemasoleva/rekonstrueeritava sademeveetorustikuga Kivi tn 29 suunas. Edaspidi rajatavate sademevee imbsüsteemide jm tiikide, kraavide ülevoolu (lisanduv vooluhulk) on lubatud juhtida Kivi tn 29 asuvasse kraavidesse Kivi tn 29 igakordse omaniku/valitseja/valitseja esindaja nõusolekul.

Soovitatav on kogu planeeringualal rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme¹³ – nt katustelt tuleva sademevee juhtimine haljasaladele, puhveralade rajamine, jms ning kasutada maastikuarhitektuurilisi võtteid. Sõiduautode parkimisaladel on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid, nt vahedega sillutuskive. Kõvakattega pindadest ja hoonestusest vabadel aladel imbub sademevesi pinnasesse.

Sademe- ja drenaaživett ei tohi juhtida kanalisatsiooni- ega maaparandussüsteemi torustikesse.

Sademeveet ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teemaa äärde sademevee juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused. Käesoleva planeeringuga ei kavandata sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele ega riigitee

¹³ *Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused*, M.Kuris, G.Mandre, V.Kuusemets, A.Mik, 2021, <https://dspace.emu.ee/handle/10492/6984>

koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Juhul, kui edaspidi vastav vajadus tekib, tuleb täpsem lahendus leida eraldi projektiga ja koostöös Transpordiametiga.

5.8.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 20.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 412404.

Olemasolevad liitumispunktid säilivad. Puidutööstuse täiendav elektrivarustus tuleb lahendada olemasolevate liitumispunktide baasil. Krundi Pos 3 elektrivarustuse toiteks tuleb rajada Nuumbaasi tee 9 kinnistul asuvast Langu:(Abja) alajaamast maakaabelliin.

Planeeringu joonisel nr 3 on kujutatud elektriprojektidega kavandatud lahendusi:

- Projekt nr **TR0695**, *Nuumbaasi tee 4a kinnistul võrgu ümberehitus Karksi küla Mulgi vald Viljandimaa*, projekteeija LEONHARD WEISS OÜ – projektiga on ette nähtud MORNA:NUI keskpinge õhuliini likvideerimine mastide M25A ja M29 vahel ning asendada nimetatud lõigus maakaabliga.
- Projekt nr **IP4464**, *Nuia-Morna 15 kV fiidri rekonstrueerimine Morna ja Karksi küla Mulgi vald Viljandimaa*, projekteeija LEONHARD WEISS OÜ – projektiga on ette nähtud MORNA:NUI keskpinge õhuliini likvideerimine mastist M29 kuni Langu alajaamani, uue alajaama rajamine Kivi tn 23 kinnistule, vajalike maakaablite rajamine uude alajaama. Olemasolev Õlle:(Abja) alajaam koos madalpinge seadmetega säilib.

Projektidega ette nähtud elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatuses on seatud isiklik kasutusõigus. Alajaamade teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeringuga on lubatud planeeringualal elektrivõrguvaldajale kuuluvate elektriliinide ja -kaablite ümberehitamine, kui need jäävad ette detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse elluviimisele. Võrgu ümberehituseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

Alale on kavandatud ka päikesepaneelide rajamise võimalus. Päikesepaneelidega toodetud energia on kavandatud suunata puidutööstuse jaotusvõrgu kaudu elektrienergia tarbesse.

5.8.4 Soojavarustus

Kavandatavate (ja olemasolevate) hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena olemasoleva (Kivi tn 25) katlamaja baasil. Vajadusel on lubatud rajada täiendavaid katlamaju. Muuhulgas on lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

5.8.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS 25.04.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36401807.

Kivi tn 25 (Pos 1) kinnistul on olemas sidevarustus. Teiste planeeringuala kruntide hoonete sidevarustus tuleb lahendada olemasoleva liitumise baasil. Uute liitumiste vajadusel tuleb sidekaabel rajada Karksi külas Pargi tänaval asuvast KKS sideaevust.

Vajadusel näha hoonetele ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustikuisendid. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases

0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel on vajalik näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.8.6 Maaparandussüsteem

Hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada maaparandusehitistega, neid vajadusel ümber ehitades. Ehitustegevuse korral tuleb täpsustada Nuumbaasi tee 6 kinnistult algavate drenaažitorude paiknemine (nähtav planeeringu joonistel) ja kasutus ning vajadusel tagada nimetatud drenaažitorude toimine.

Maaparandusehitise planeeringualast väljaspool asuva osa nõuetekohase toimimise tagamiseks tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Rekonstrueerimine peab toimuma vastavalt maaparandusseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele (projekteerimistingimused ja ehitusloa väljastab Põllumajandus- ja Toiduamet, projekteerija ja ehitaja peavad vastama maaparandusseaduse § 35 lg 1 ja 2 nõuetele). Käesoleva planeeringuga ei ole ette näha mõju väljaspool planeeringuala asuvatele maaparandusehitistele.

5.9 Tuleohutus

Tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitistest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel¹⁴. Veevõtukohta kaugus ehitistest mõeldakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Kuna planeeringualal liiklevad veokid, siis on tagatud ka tuletõrjeauto liikumiseks vajalik liikumisruum ning ilmastikukindel katend. Samuti on planeeringualale juurdepääs tagatud rohkem kui ühest kohast.

Kivi tn 25 kinnistu (Pos 1) põhjaosas asub tuletõrjevee tiik (looduslik veevõtukoht VID 6731) koos veevõtukohtaga. Tuletõrje veevõtutiigi vee peegelpind on u 500 m². Olemasolev tiik katab 200 m veevõtukohta kauguse nõuet arvestades Kivi tn 25 põhjapoolsete hoonete tuletõrjevee varustuse. Kivi tn 25 ja 27 kinnistutel asuvate olemasolevate hoonete ja põlevmaterjali ladustamisala tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt kehtivale seadusandlusele, arvestades olemasolevate hoonete eripõlemiskoormust ning väljaspool hoonet asuva üle 200 m² pindalaga põlevmaterjali alalise ladustamisala parameetreid (ladustamisala ümbermõõdu iga 50 meetri kohta on vajalik tagada vooluhulk 10 l/s). Olemasolevate hoonete ja põlevmaterjali ladustamisala tuletõrje veevarustus peab olema viidud vastavusse seadusandluse ja normidega enne mistahes planeeringualal hoone kasutusloa väljastamist.

Lubatud on tuletõrjevee lahendused olemasoleva tuletõrjevee tiigi baasil, nt isevoolne veetorustik (tarnetoru) tiigist kuni uue veevõtukaevuni. Vajadusel on lubatud olemasoleva tuletõrje veevõtukohta ümberehitamine planeeringualasiseselt selliselt, et oleks tagatud nõuetekohane tuletõrjevee varustus. Tuletõrje veevõtukohta võib rajada ka mahutite või hüdrantidega, mille täitmine tuleb kavandada planeeritud tootmisvee puurkaevust. Tootmisvee puurkaevu baasil tuleb lahendada ka olemasoleva (ja perspektiivis kavandatavate) sprinklersüsteemi mahuti täitmine, et vähendada seni ühisveevärgist sprinklersüsteemi täitmisel tekkivat surveangust Karksi küla veetorustikes.

¹⁴ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Kivi tn 25 kinnistul (joonisel nr 2 hoone nr 7) asub veemahuti ja pumpla (sprinklersüsteemi keskus), mis toidab värviliini hoonet, briketi ja pelleti tootmise hoonet ja hõvelliinide hoonet (hooned nr 3 ja 4).

Veevõtukoht tuleb rajada nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnika aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine.

Olemasolev ja planeeritud tegevus liigitub tuleohutuse järgi valdavalt VI (tööstus- ja laohooned, vähesel määral IV (kogunemishooned nagu kauplus, toitlustus, teenindus) ja V (kontorid) kasutusviisi alla¹⁵. Valdavalt planeeritud VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisiga hoonete ja ladustatava põlevmaterjali eripõlemiskoormus on $> 1200 \text{ MJ/m}^2$, mistõttu on vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10¹⁶ § 7 kohaselt vajalik tagada veevooluhulk veevõtukohas 30 l/s. Hoonete ja ladustatava põlevmaterjali tuletõrje veevarustus (sh vooluhulgad, hoonete tuleohutusklass) tuleb määrata edasisel projekteerimisel arvestades kehtivat seadusandlust ja norme.

Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (näiteks tulemüür või vastava tulepüsivusega välisseinad).

Planeeringualal või planeeringuala naaberkinnistutel asuvad hooned on kohati ehitatud krundi piirile lähemale kui 4 m, mistõttu ulatub hoone 8 m tuleohutuskuja vähesel määral (kui 3 m) planeeringualasisestele naaberkruuntidele planeeritud hoonestusaladele:

- Kivi tn 23a alajaama tuleohutuskuja ulatub Kivi tn 27, kruntide Pos 1 ja Pos 2 hoonestusaladele;
- Nuumbaasi tee 4 asuva hoone tuleohutuskuja ulatub Pos 3 krundi hoonestusalale.
- Kivi tn 25 (Pos 1) büroohoone (joonisel nr 2 hoone nr 1) tuleohutuskuja ulatub krundi Pos 2 hoonestusalale;
- Kivi tn 25 (Pos 1) hoonete nr 3 ja 6 nurkadest ulatub tuleohutuskuja Pos 4 (Nuumbaasi tee 4a) krundi hoonestusalale.

Nimetatud hoonete tuleohutuskuja kattumisel hoonestusalaga tekib hoonestusala osa, kuhu ehitamisel tuleb arvestada kehtivaid tuleohutusnõudeid.

Hoonete tuleohutuse täpsed lahendused tuleb leida eraldi projektiga.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Territooriumi õueala on ette nähtud piirata piirdeaiaaga. Projekteerimisel on soovitatav ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus, kavandada konkreetseid ja selgelt eristatavad liikumisteed ning selgelt eristada avalik- ja eraala. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Soovitatav on kasutada ka videovalvet.

¹⁵ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, Lisa 1

¹⁶ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

5.11 Keskkonnatingimuste seadmine

*Käesolev peatükk on koostatud koostöös Hendrikson & Ko juhtiv eksperdi **Juhan Ruuduga**.*

Detailplaneeringu alal tegutseb Kivi tn 21, 23, 25 ja 27 ning Teeääre kinnistutel Puidukoda OÜ Karksi tehas. Tehasele on väljastatud keskkonnaluba nr KL-513135 saasteainete viimiseks paiksest heiteallikast välisõhku. Peamisteks heiteallikateks on 1,67 MWth sisendvõimsusega katlamaja korstnad (2 tk - õlikatlal ja puidukatlal on eraldi korsten, asukoht Kivi tn 27), puidu töötlemis- ja viimistlemisprotsesside heiteallikad (9 tk - tsehhi ventilatsioonisüsteemi väljapuhked, saepuru laadimispunker, värvimis- ja kuivatuskambrid, asuvad Kivi tn 25). Saematerjali värvimiseks kasutatakse kokku maksimaalselt 796,32 tonni veepõhiseid viimistlusmaterjale (sisaldavad ka vähesel määral lenduvaid orgaanilisi ühendeid).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on saematerjalide tootmise puidutöötlemise kompleksi laiendamine, sh Nuumbaasi tee 4a kinnistule. Sellele kinnistule rajatavatesse hoonetesse on kavas paigaldada puiduimmutuse autoklaav (eeldatavalt mahuga 25 m³) ja tuua üle Kivi tn 25 kinnistult üks värvimisliin (olemasolevas loas liin nr 2, pealevalamise meetod, heiteallikateks kaks värvimiskohta ja kaks kuivatusahju, kokku 4 heiteallikat summaarse orgaaniliste ühendite /NMVOC/ heitega ca 15 t/a).

Lisaks kavandatakse värvimisliinide pesuvee töötlemisseadme paigaldamist. Selleks, et vähendada reoveega kanalisatsiooni suunatavat värvipigmentide jm kogust, paigaldatakse pesuveest värvijääkide koaguleerimise seade koos pressiga. Värviliinide pesuvett tekib tehases kokku ca 1 m³ päevas, 350 m³ aastas. Koagulandiga sadestatakse värvijäägid, vee osa kogutakse mahutisse ning sete juhitakse pneumaatilisse pressi, millel eemaldatakse liigne vesi. Pressjääk antakse üle ohtliku jäätmena, puhastatud vesi soovitakse kanaliseerida Karksi küla ühiskanalisatsiooni. Teistelt jäätmetekitajatelt sarnast pesuvett vms värve sisaldavaid jääke vastu ei võeta. Seega ei ole vaja selleks tegevuseks jäätmeluba (jäätmete tekitamiseks seda vaja ei ole) ega vee erikasutusluba (reovee ühiskanalisatsiooni juhtimiseks sõlmitakse leping ühiskanalisatsiooni haldava vee-ettevõtjaga).

Värviliinide ületoomisega uude tootmishoonesse tekivad uued heiteallikad. Atmosfääriõhu kaitse seadus (AÕKS) § 79 lg 6 sätestab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Seega tuleb enne ehitusloa taotlemist esitada keskkonnaluba nr KL-513135 muudatustaotlus, mis kajastab kõiki käitises toimunud muutusi (uute heiteallikatena tuleb arvestada kõiki protsesse ja tegevusi, millest saasteaine heitkogus ületab 1 kg/a – tõenäoliselt on NMVOC allikaks ka puiduimmutuse autoklaavi väljapuhe, kuid see sõltub konkreetset kasutatava autoklaavi ehitusest ning immutustsükli etappidest) ning oodata ära loamenetluse lõpp.

Puidu immutamisel kasutatakse vasel põhinevaid puiduimmutusvahendeid, mis võivad sisaldada lenduvaid orgaanilisi ühendeid (kasutatakse amiinsel vesilahusel põhinevat puidukaitsekontsentraati, amiiniks on nt aminoetanool; 2 %-lise töölahuse saamiseks lahjendatakse kontsentraati veega). Immutuslahuse kulu on 100-150 kg 1 m³ puidu kohta, st ühes autoklaavimise tsükli kulub ca 75 kg kontsentraati (sisaldab 15-40 % ehk kuni 30 kg LOÜ, kuid tegemist ei ole orgaanilise lahustiga vaid kompleksmoodustajaga). Arvestuslik veekulu on eeldatavalt 0,1...0,15 m³ 1 m³ puidu kohta (2,5-3 m³ autoklaavi kohta), eeldades läbitöötanud lahuse ringlust (kompenseeritakse puidu sisse jäänud vee osa ja lisatakse uue partii immutamiseks vajalik kogus kontsentraati). Ressursikulu arvestuse aluseks on võetud tööaeg 350 päeva aastas, päevas immutatakse 75 m³ (st aastas immutatakse kuni 26 250 m³ puitu).

Vasel põhinevad immutuskontsentraadid on klassifitseeritud veekeskkonnale ohtlikuks (*Aquatic Acute 1, H400; Aquatic Chronic 1, H410*). Kui vaseühendeid on kontsentraadis

10-30 %, siis on 30-kordse lahjendusega töölahuses vaseühendeid 0,33-1 % ning segude ohtlikkuse klassifikatsiooni reegleid arvestades (CLP määrus, lisa I, punkt 4.1.3.5.5.4.5) on töölahuse keskkonnohtlikkuse klassifikatsioon *Aquatic Chronic 2, H411* (vaseühenditel tuleb segude keskkonnohtlikkuse klassifitseerimisel arvestada korrutustegurit 10). Immutatud puit ei ole klassifitseeritud keskkonnohtlikuks.

Veekeskkonnale ohtlikkust võetakse arvesse ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte määratlemisel kemikaaliseaduse alusel. Ettevõtte ohtlikkuse kategooria määratakse majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 kohaselt. Määruse lisa tabelis 1 on ohukategooria H400/H410 alammäär ja künniskogused: C-kategoorial 10 tonni, B-kategoorial 100 tonni, A-kategoorial 200 tonni). Ohukategooria H400/H411 puhul: C-kategooria 50 tonni, B-kategooria 200 tonni, A-kategooria 500 tonni). Võib järeldada, et üheaegselt käideldavate (arvestades nii ladudes kui tootmisprotsessi olevaid tooraineid, pooltooteid ja tooteid) keskkonnohtlike kemikaalide kogused jäävad oluliselt alla B-kategooria künnise, kuid sõltuvalt immutuskontsentraadi ja muude Karksi tehases kasutatavate viimistlusmaterjalide laovarust võib käitis osutada ohtlikuks ehk C-kategooria ettevõtteks. Tehases kasutatavad pinnaviimistlusmaterjalid on biotsiidide sisalduse tõttu valdavalt veekeskkonnale kahjulikud (*Aquatic Chronic 3, H412*) kuid neid ei arvestata ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramisel. H411 on ohutuskartide andmetel omistatud Teknos Nordica Classic värvidele (kogu tooteseeria), H400/H410 klassifikatsiooniga viimistlusmaterjale ei kasutata.

Rakendades määruse nr 10 § 5 liitmisreeglit C-kategooria ettevõtte määratlemiseks ja § 2 lg 4 toodud 2 % kriteeriumi (selle alusel ei kaasata ohtlikkuse määramisel H411 klassifikatsiooniga kemikaale, kui üheaegselt käideldav kogus on kuni 1 tonn – Nordica Classic värvi puhul on seda eeldatud ja järgnevas arvutuses ei ole seda kaasatud), ei kujune laiendamise järgselt Karksi tehase C-kategooria ohtlikuks ettevõtteks, kui laos ja tootmises on näiteks kokku kuni 6 1 m³ konteinerit ehk 7,2 tonni immutuskontsentraadi ja käideldakse alla 14 tonni töölahust (mahutites ja autoklaavis olev summaarne kogus; kui lähtuda maksimaalsest töölahuse kulust 150 liitrit t m³ kohta, on eeldatav töölahuse kogus ühe autoklaavi tsükli jaoks 3,75 tonni): $7,2 \text{ t} / 10 \text{ t} + 13,9 \text{ t} / 50 \text{ t} = 0,72 + 0,278 = 0,98$ (st käideldavate koguste ja ohtlikkuse alammäärade suhtarvude summa on < 1). Kokkuvõttes järeldub, et võimalik on tehases korraldada immutusvahendi logistika selliselt, et see ei kujune C-kategooria ettevõtteks.

Eeltoodust järeldub, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kriteeriumide alusel ei tekita detailplaneeringuga kavandatav tegevus eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Puuduvad KeHJS § 6 lg 1 nimistus olevad tegevused, mille korral keskkonnamõju hindamine on kohustuslik. Samuti ei kavandata tegevusi mahus, millega kaasneks keskkonnamõju eelhinnangu kohustus KeHJS § 6 lg 2 alusel. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“:

- kavandatav põhjavee võtt isegi juhul, kui immutuse töölahuste valmistamisel on veekulu 1 m³/m³ puitu ehk kulub 26 250 m³ vett, jääb oluliselt alla eelhinnangu andmise künnise 200 000 m³/a (määruse nr 224 § 11 p.8);
- ei kavandata ega laiendata jäätmekäitluskohta (määruse nr 224 § 10 p.1);
- ei kavandata uute reovee kanaliseerimistorustike ega reoveepuhasti rajamist, millede reostuskoormus oleks vähemalt 2000 inimekvivalenti (määruse nr 224 § 11 p.11 ja p.12);
- kemikaalide ladustamise maht jääb oluliselt alla eelhinnangu andmise künnise 10 000 m³ (määruse nr 224 § 12 p.2) ning ei kavandata suurõnnetuse ohuga ehitise rajamist (määruse nr 224 § 12 p.4);
- ainete, esemete või toodete pinnatöötlus orgaaniliste lahustite kasutamisega ei ületa 50 tonni aastas või üle 150 kilogrammi tunnis (määruse nr 224 § 15 p.1) – toimub olemasoleva tootmistegevuse osaline ümberpaigutamine, täiendavaid koguseid orgaanilisi lahusteid ei käidelda;

- puidu ja puidutoodete keemiline töötlemine ei ületa 75 kuupmeetri ööpäevas (määruse nr 224 § 15 p.9¹);
- tegevusega ei kaasne ebameeldiva või ärritava lõhnaaine eraldumist välisõhku (määruse nr 224 § 15 p.9);
- ei kavandata uue tööstuspiirkonna arendamist (määruse nr 224 § 13 p.1) - Nuumbaasi tee 4a kinnistu, kuhu olemasolev tehas laieneb, on 100 % tootmismaa ja kavandavad tootmistegevuse valdkonnad on nimetatud käesolevas määruses ning tegevusmahud ei ületa eelhinnangu andmise künniseid.

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara, kui ehitamisel ja käitamisel täidetakse õigusaktide nõudeid, keskkonnamoju tingimusi ning alltoodud meetmeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde teostamisel kaasnevaid mõjusid saab leevendada valdkonnale omaseid ja tavapäraseid töövõtteid kasutades.

Planeeritud tootmisvee puurkaevu rajamiseks tuleb puurkaevu asukoht kooskõlastada omavalitsusega ja saada omavalitsuselt veeluba. Puurkaevu projekt tuleb koostada hüdrogeoloogiliste tööde tegevuslube omava isiku poolt, mille alusel taotleda omavalitsusest puurkaevu ehitusluba. Puurkaevu ehitamise järgselt tuleb taotleda veeluba (st keskkonnamoju vastav osa) põhjavee võtuks, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas (veeseadus, § 187 p.2).

Vähendamaks kliimamuutustest tulenevate sademete hulga suurenemisest tingitud koormust sademeveekanaliseerimise läbilaskvusele, on soovitatav kogu planeeringualal rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme. Sademevee lahendus on kirjeldatud ptk 5.8.2. Sademevee kraavi juhtimisel tuleb tagada vee kvaliteedi vastavus kehtivale õigusaktile ja taotleda veeluba (veeseadus § 187 p.6 alusel tekib veeloa kohustus tööstusalalt sademevee suublasel juhtimisel).

Puidu immutusseadme, immutuskontsentraadi hoidmise, töölahuse segamise ja hoidmise, immutamisel tekkinud jäätmete jms käitluskohad jaa -alad, lahendada selliselt, et nendelt on välistatud vedelike lekked keskkonda, sh pinnasesse, reovee- ja sademevee kanalisatsiooni. Eelistada paiknemist siseruumis, ette näha võimalike lekete leviku piiramine-kogumine.

Värvimisliinide pesuvee töötlemisseade ning värvijäägi ajutise kogumise vahendid paigaldada selliselt, et on välistatud vedelike lekked keskkonda, sh pinnasesse ja sademevee kanalisatsiooni. Eelistada paiknemist siseruumis, ette näha võimalike lekete leviku piiramine-kogumine.

Planeeringuga on antud soovitusi (vt ptk.5.7) planeeringualal haljastuse rajamiseks, mis vähendaksid tootmistegevusest tulenevaid häiringuid nagu müra ja õhusaaste (nt lendlev saepuru, puidutolm).

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiakeskuse veebirakenduse kaardi Radooni sisaldus pinnaseõhus kohaselt on planeeringuala piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50 - 100 kBq/m³ ehk tegemist on kõrge (foonilise) Rn- riskiga pinnasega, kus ehitusel tuleb vajadusel kasutusele võtta radooniohtu minimeerivad meetmed. Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu elluviimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Arvestades planeeritavat tegevust (puidutööstuse laienemine, ehitusõiguse määramine tootmis- ja laohoonete ehitamiseks) ning riigitee nr 24193 Karksi-Nuia – Anikatsi küllaltki madalat liiklussagedust (2021.a keskmine oli 242 autot ööpäevas), ei ole ette näha riigitee liiklusest põhjustatud häiringute mõju planeeringualale. Samuti ei ole kirjeldatud põhjustel planeeringuga ette nähtud leevendusmeetmeid.

5.12 Servituudi seadmise vajadus

Planeeringualal asuvatele Elektrilevi OÜ tehnovõrkudel on kehtivad servituudid.

Planeeringuga on määratud servituudi seadmise vajadusega alad järgmiselt:

- Planeeringuala läbivatele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikele seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;
- Sademevee juhtimiseks läbi Kivi tn 29 tuleb seada maakasutusõigus planeeringuala kinnistute kasuks, mille sademevesi juhitakse läbi Kivi tn 29 kinnistul asuvate kraavide;
- Kõikide planeeringuala läbivate ning tehnovõrgu valdajale kuuluvate tehnorajatiste osas tuleb seada isiklik kasutusõigus tehnovõrgu kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Vajadusel sõlmitakse (täiendavad) servituudilepped kinnistut läbivate (nii olemasolevate kui rekonstrueeritavate) trasside jaoks. Trasside asukoht ja sellest tulenevalt kaitsevööndite ulatused täpsustuvad projekteerimise käigus.

Servituudid tuleb seada vastavalt *asjaõigusseaduses* sätestatud korrale.

5.13 Planeeringu elluviimine

5.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata seiremeetmed¹⁷.

Asjakohane otsene majanduslik mõju on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, mis on seotud ptk.5.13.2 kirjeldatuga. Asjakohaseks positiivseks majanduslikuks mõjuks võib arvestada üldplaneeringu kohase maakasutuse elluviimist, mis tagab piirkonna ettevõtluse jätkusuutliku arengu. Piirkonna ettevõtluse areng on ka sotsiaalse mõjuga, andes piirkonna elanikele turvatunnet, et tegu on areneva keskkonnaga ning võimalus kodulähedases piirkonnas töötada.

Mõningane negatiivne majanduslik mõju võib avalduda elamuga hoonestatud Kiigemäe naaberkinnistule, kuna elamumaa piirnemine tootmisaladega mõjutab kinnisvara väärtust pigem negatiivselt. Mõju on hinnatud negatiivseks pigem vähesel määral, kuna elamuga piirnev tootmistegevus on varem olemas olnud, elamu piirneb ka Karksi küla reoveepuhasti kinnistuga ja riigiteega.

Kultuurilisi asjakohaseid mõjusid eeldatavalt ei ole. Planeeringualaga piirneva Kivi tänava vastasküljel asub kaitsealune Karksi park ning seal paiknevad endise Karksi mõisa

¹⁷ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded* § 3 lg 2

kinnismälestised. Kuna planeeringuala Kivi tänavaga piirnevatel kinnistutel on pikaajaliselt olnud tootmishooned ning toimunud erinev tootmistegevus (nt endine Karksi õlletehas, praegune puidutööstus), on planeeringuga kavandavav mõju kultuurilisele ja looduskeskkonnale (kaitsealusele Karksi pargile) neutraalne. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid avaldada negatiivset mõju kaitsealusele Karksi pargile ja Karksi mõisa kinnismälestistele.

Asjakohase sotsiaalse mõjuna võib käsitleda tootmistegevusest tulenevaid häiringuid (planeeringualalt väljuv võimalik müra, õhusaaste (puidutolm)) ning visuaalset mõju tootmisala laienemisel Nuumbaasi tee 4a põllumaale. Planeeringuga on antud soovitusi tootmistegevusest tuleneva müra ja õhusaaste vähendamiseks läbi (kõrg)haljastuse rajamise. Arvestades, sarnaselt kultuurilistele mõjudele, et planeeringualal on pikaajaliselt olnud tootmishooned ning toimunud erinev tootmistegevus ning planeeringulahendus vastab üldplaneeringule, on planeeritava tegevuse sotsiaalne mõju neutraalne.

Käesoleva planeeringuga asjakohaseid looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid eeldatavalt ei ole, kuna tegu on osaliselt olemasoleva tootmisalaga ja intensiivses kasutuses oleva põllumaaga. Samuti ei avalda kavandatav tegevus eeldatavalt olulist keskkonnamõju (vt ptk.5.11). Planeeringulahenduse tulemusel muutub Nuumbaasi tee 4a (krundid Pos 3 ja 4) kinnistu maakasutus – hetkel kasutusel olevale põllumaale on määratud ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks. Kuigi põllumaa on osa looduskeskkonnast, on tegu intensiivses kasutuses oleva põllumaaga, mille elurikkuse tase on pigem madal ja ühekülgne. Põllumaa kasutusele võtt tootmisterritooriumina, mille tulemusel rajatakse ulatuslikke kõvakatttega pindasid, mõjutab planeeringuala sademevee lahendusi. Planeeringuga on antud soovitusi sademevee lahendamiseks rakendades looduslikke sademeveesüsteeme (vt ptk.5.8.2).

Planeeringulahenduse elluviimise mõjud on pigem positiivsed. Planeeringus on kirjeldatud leevendusmeetmeid ja soovitusi võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või vähendamiseks.

5.13.2 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule (EhS).

Enne planeeringualal mistahes hoone kasutusloa väljastamist peab olemasolevate hoonete ja põlevmaterjali ladustamisala tuletõrje veevarustus olema viidud vastavusse seadusandluse ja normidega.

Planeeritud ehitiste väljaehitamise planeeringuala kruntidel ja sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine/ümberehitamine toimub krundi omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuala sademevee ärajuhtimiseks Kivi tn 29 kinnistul asuvasse kraavidesse tuleb seada maakasutusõigus. Maakasutusõiguse seadmise eelduseks on olemasolevate kraavide ümberprojekteerimine, kuid kraavide rajamine ja kasutamine saab toimuda pärast maakasutusõiguse seadmist. Uue kraavituse projekteerimine ja rajamine tuleb teha koostöös Kivi tn 29 igakordse omaniku/valitseja/valitseja esindajaga. Planeeringuala sademevee ärajuhtimiseks vajalik Kivi tn 29 kinnisasjale rajatav uus kraavitus tuleb rajada detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku poolt. Maa-amet ei võta enda kanda kraavide rajamisega seotud kulutusi.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid (sh ristumiskohtade või tehnovõrkude projektid) tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse või tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale tuleb *ehitusseadustiku (EhS) § 99 lg 3* alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. Nuumbaasi tee 4a ristumiskoht riigiteega on planeeringus kajastatud perspektiivse võimalusena. Juurdepääsuks täiendava vajaduse ilmnmisel tuleb taotleda *EhS § 99 lg 3* alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (*EhS § 24 lg 2 p 2*).

Planeeringuala juurdepääsude ristumiskohad riigiteelt Karksi-Nuia – Anikatsi nr 24193 peavad olema nõuetekohaselt välja ehitatud enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

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

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

C - JOONISED
