



Karksi-Nuia linnas Piiri tn 20 kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003744

Tartu 2020

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Elari Aren

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Sisukord

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	7
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
3.2 Krundi hoonestusala	7
3.3 Krundi ehitusõigus	8
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	8
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	8
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	9
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	10
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	10
3.7.3 Soojavarustus	10
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	11
3.8 Tuleohutus	11
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	12
3.11 Servituudi seadmise vajadus	13
3.12 Planeeringu elluviimine	14
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	15
C - JOONISED	17

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Mulgi Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldus nr 657 *Detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine* ning selle lisana kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne (lisa 1).

Planeeringu koostamise eesmärk on üksikelamukompleksi ehitamine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud GPK Partnerid OÜ poolt juulis-augustis 2020 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G-191-20). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

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

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Karksi-Nuia linnas Piiri tn ääres. Planeeringualaks oleva kinnistu Piiri tn 20 (kt 60001:001:0204) pindala on 7 422 m², sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeringuala on hoonestamata, valdavalt heinamaa, kuid põhjaosas kasvab ka puid ja põõsaid.

Karksi valla ÜVK aastateks 2010-2022 kohaselt sademevee äravooluga seotud probleemid Karksi-Nuia linnas üldjuhul puuduvad, linnas formeeruvad sademeveed valguvad linna ümbritsevasse kraavidesse. Piiri tn 20 kinnistu lõunapiiri läbib kraav, mis ühendab Piiri tn äärse kraavi linna äärealal oleva kraavitusega, mistõttu on kinnistut läbiva kraavi näol tegemist osaga terviklikust kraavisüsteemist.

Piiri tn 20 kinnistu külgneb idapoolt Piiri tn-ga, mille sõidutee on kahe-suunalise liiklusega ning asfaltkattega, kõnniteed puuduvad. Juurdepääs Piiri tn 20 kinnistule on võimalik lahendada otse Piiri tn-lt, mis on avaliku kasutusega.

Piiri tn 20 kinnistu jääb Karksi-Nuia linna lääneosasse Univere küla ja Karksi-Nuia linna piirimaile. Tegemist on elamupiirkonnaga, kus asuvad valdavalt üksikelamud koos abihoonetega.

Piiri tn on minevikus olnud äärelinna tänav, millest idapoole jäi kompaktne linnaline keskkond ja läänepoole üksikud talukompleksid ja -maad. Ajalooline asustusstruktuur on tänaseni hästi jälgitav: Piiri tn-st idasuunda jääv ala on tihedalt hoonestatud ja krundistruktuur on linnale omaselt korrapärane (krundi pikem külg on valdavalt risti tänavaga, hooned asuvad valdavalt ühtsel ehitusjoonel); seevastu Piiri tn-st läänepoole jääva ala krundistruktuur on ebakorrapärane, kruntide suurused ja hoonestuse tihedus on tänaseni iseloomulik pigem maalisele piirkonnale.

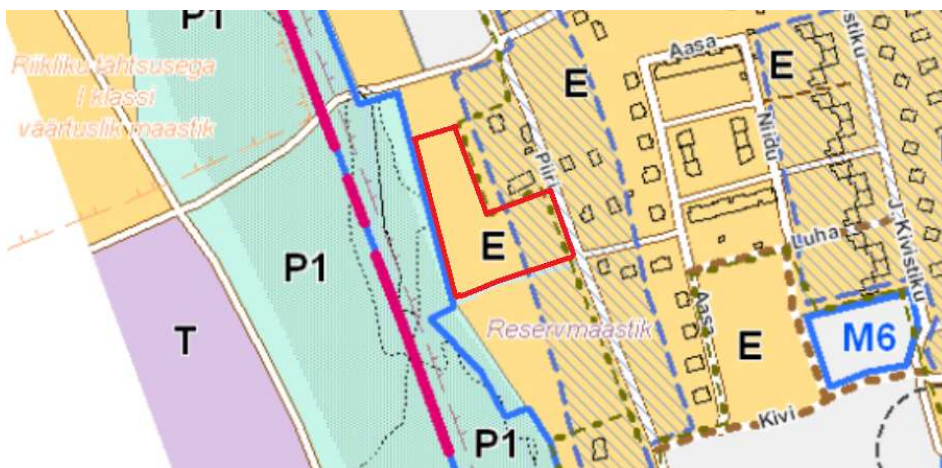
Kuna Piiri tn läänepoolisel küljel asub mitmeid hoonestamata elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseid, nagu on seda ka Piiri tn 20, võib eeldada, et ka Piiri tn läänepoolne külg kujuneb ajapikku tihedama hoonestusega linnaruumi osaks (nt on juba ehitusluba väljastatud Piiri tn 16 hoonestamiseks ühekorruselise madalakaldelise katusega elamuga). Arvestades kruntide ebakorrapärasest struktuuri ja olemasolevate hoonete paigutust, ei ole välja kujunenud (ega kujunemas) ehitusjoont ning ka ehitusmahud ja arhitektuurne ilme on Piiri tn läänepoolisel küljel erinev.

Planeeringuala paiknemine Karksi-Nuia linnas on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Asjakohase strateegilise dokumendina kehtib detailplaneeringu alal *Karksi valla üldplaneering* (kehtestatud Karksi Vallavalikogu 21.06.2006 määrusega nr 17).

Karksi valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala reserveeritud elamualaks (vt skeem 1). Elamuala on elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Elamualadena reserveeritud aladel on lubatud kompaktse asustuse teke.



Skeem 1. Väljavõte Karksi valla üldplaneeringu keskuste kaardist. Kollane toon ja E tähis märgib elamumaad; khaki tooni kontuurjoon tähistab rooveekogumisala; sinakas viirutus miljööväertuslikku hoonestusala. Planeeringuala on piiritletud punase joonega.

Üldplaneeringus on määratud miljööväärtuslikud hoonestusalad, mis ei ole otseselt kaitse all, kuid kus väärtustatakse olemasolevat hoonestust ja selle väljakujunenud omapära.

Planeeringuala jääb *Piiri tänava miljööväärtusega hoonestusalale*, kus kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks alade omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja –struktuur ning vältida tuleb kõiki arhitektuurselt piirkonnale võõraid elemente.

Koostamisel olevas uues *Mulgi valla üldplaneeringus* käsitletakse üle kehtivas üldplaneeringus miljööväärtuslike aladena välja toodud alad ja üldplaneeringu eelnõu kohaselt piirkond, kuhu jääb käesolev planeeringuala, enam miljööväärtuslikuks hoonestusalaks ei jää. Arvestades koostatava üldplaneeringu eelnõu lahendust ja asjaolu, et vallavalitsus on juba mõjupiirkonda (Piiri tn 16 kinnistul) välja andnud ehitusloa ühekorpuselise madalakaldelise katusega elamu ehitamiseks, ei ole asjakohane järgida miljööväärtuslikule hoonestusalale seatud tingimusi.

Piiri tn 20 kinnistu jääb küll kehtiva üldplaneeringuga ette nähtud reoveekogumisalast välja, kuid ühisvee ja -kanalisatsioonivõrk on Piiri tn-l välja ehitatud, mistõttu on võimalik ka Piiri tn 20 kinnistu haarata reoveekogumisalasse.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Piiri tn 20 kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 7 422 m² jääb samaks.

3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades kinnistu lõunapiiril asuvat kraavi, minimaalset võimalikku kaugust Piiri tn-st (sealjuures arvestades olemasolevate naaberkinnistutele jäävate hoonete asukohti) ja tuleohutusnõudeid.

Hoonestusala on antud oluliselt suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni ning rajada täiendavaid (ehitusloakohustusest) ehitisi (vt ptk 3.3).

Hoonestusalasse võib rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõiguse kohaselt nähakse ette üksikelamu ja abihoonete ehitamine.

Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve¹ on üksikelamu maa, sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve² on elamumaa.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on lubatud täiendavalt kasvuhoonete, väliköögi, varjualuste jmt rajatiste ning kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m² suuruste ehitusloakohustusega väikehoonete püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja täiendavad võimalikud ehitised/rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides.

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs Piiri tn 20 kinnistule on planeeritud avaliku kasutusega Piiri tn-lt.

Parkimine tuleb lahendada kinnistusesiselt, nähes ette vähemalt kolm kohta. Parkimiskohtade lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

Joonisel nr 3 näidatud illustratiivne lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus (juurdepääsu asukoht, parkimisala) vastavalt hoonestaja soovidele.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda, sh naabrusõigusi arvestav.

Planeeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont, kuid vältimaks liigselt kaootilise tänavafondi teket, tuleb uushoonestuse elamukompleksi põhihoone (elamu) põhimaht rajada krundi tänavapoolsele küljele mitte kaugemale kui 10 m tänavapoolsest piirist. Abihooned ei tohi domineerida põhihoone suhtes, st nad peavad olema põhihoonest väiksemas mahus ja tuleb paigutada sellest taha poole selliselt, et tekiks õueala.

Elamukrundi hoonestuse olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kaks;
- Katusetüüp: põhihoonel viil-, kelp-, poolkelp-, püramiid- või muu kaldkatus; abihoonetel vaba;
- Katusekalded: põhihoonel 5-45 kraadi, abihoonetel vaba;
- Katuseharja suund: põhihoonel risti või paralleelne Piiri tn-ga; abihoonetel vaba;
- Katusekattematerjalid: plekk, kivi, sindel, asbestivaba eterniit;
- Välisviimistlusmaterjalid: kivi, voodrilaud, krohv, puhasvuuk tellis, fassaadivineer, klaas (ka kombineeritult);
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimisel.

¹ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

² Maakatastriseaduse § 18¹ lg 6

Krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Lubatud on ka paneelide ehitamine maapinnale kinnistu õuealal. Päikesepaneelide kasutamise nõuded ja tingimused vt ptk 3.10.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust. Arhitektuurse lahenduse alusel on lubatud hoonestuse, tehnovõrkude ja parkimisala rajamiseks ette jäävad puud-põõsad likvideerida. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, kui selle asukoht, puuliik ja tervislik seisund on sobiv.

Kinnistusesine uushaljastus lahendatakse vastavalt omaniku soovile ehitusprojekti koostamise käigus. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade ning piisava kaugusega ehitatavast hoonest.

Piiri tn 20 kinnistu on lubatud piirata kõikidest külgedest. Vähemalt tänavapoolne piire tuleb kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusega sobiv ja läbi nähtav. Tänavapoolse piirdena on lubatud ka hekk. Kruntide omavahelisel piiril on lubatud kasutada võrkaeda või muud naaberkinnistu omanikuga kokku lepitud lahendust. Piirde kõrgus on kavandatud kuni 1,6 m, kuid tänavapoolsel piiril järgida ühtset kõrgust.

Haljastuse lahendused ja heakord peab tagama kinnistu lõunapiiri läbiva kraavi töökindluse.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletav kogumiskonteiner. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteineri võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla. Jäätmemaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 1 m ulatuses. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ja parkimisala asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja tänava alale.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui kinnistule) asukohtade ja haljastusega.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Vee- ja kanalisatsiooni liitumiskaevud on kinnistu tänavapoolse piiri äärde välja ehitatud. Liitumiskaevudest näidata projekteerimisel torustike sobiv suund hoonestuseni.

Kinnistu piiril olemasoleva vee- ja kanalisatsiooniga liitumisel tuleb arvesse võtta, et vähemalt reovee kanalisatsioon tuleb liitumispunkti suunata vabavoolsest.

Alal puudub ja lähiajal pole kavas sademeveesüsteemi rajamine, mistõttu tuleb sademeveekäitlus lahendada lokaalselt omal kinnistul.

Kuna suuri kõvakattega pindu alale ei planeerita, puudub eeldatavalt vajadus sademevee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada oma kinnistu piires või vajadusel juhtida/suunata sademevesi kinnistu lõunapiiri läbivasse kraavi.

Sademevett on soovitatav ka korduvkasutada. Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ning naaberkinnistutele on rangelt keelatud.

Tegevused Piiri tn 20 kinnistul peavad tagama sademeveekraavi töökindluse.

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 360142 (väljastatud 01.10.2020, kehtivad kuni 01.10.2022).

Piiri tn 20 kinnistu varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasolevast Piiri:(Abja) madalpingefiidrist F2. 0,4 kV liitumiskilp tuleb projekteerida kinnistu piirile selliselt, et see oleks alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilpist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab elektrivõrgu Elektrilevi OÜ.

Välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt kinnistuomaniku soovidele ja vajadustele.

3.7.3 Soojavarustus

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse lahendamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34270093 (koostatud 28.09.2020, kehtivad kuni 27.09.2021).

Sidekanalisatsiooni/sidekaabli (kaitsetorus) põhitrass on kavandatud sidekaevust NUIK123.

Projekteerimisel tuleb silmas pidada, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m.

Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu) alla. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik normveehulk elamute puhul 10l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* võib tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m. Väline tuletõrje veevarustus on võimalik tagada olemasolevatest hüdrantidest (Aasa põik ja Aasa tn ristic, Piiri tn ja Nurme tn ristic, Piiri tn ja Kivi tn ristic), mis jäävad nõutud kaugusele (vt joonis nr 1).

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone ehitamist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala jääb kinnistu piiridest ja olemasolevatest hoonetest normikohasele kaugusele. Planeeritud hoonekompleksi kogupindala on kuni 350 m².

Päästeautode juurdepääs Piiri tn 20 kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Piiri tn-lt.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustatus);
- Kinnistule sissepääsu piiramine (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud);
- Territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega);
- Sissepääsudele on soovitatav kavandada lukustatavad väravad.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja kinnistu igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed (nt teostada mürarikkaid ning vibratsiooni põhjustavaid ehitustöid päevasel ajal, kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras jmt).

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla.

Planeeritud hoonete vahekaugus ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui naaberkatastriüksuse hoonetes.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt jääb planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega alale (madal reostusohhtlikkus). Reovesi on planeeritud suunata ühiskanalisatsiooni.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga ala ja alade, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid, piirimaile. Viimases piirkonnas võib radoonisisaldus majade siseõhus kohati olla kõrge. Projekteerimise käigus tuleb läbi viia radooniuuring. Vajadusel

tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info³ alusel peab energiatõhususe miinimumnõudeid mh järgima väikeelamute rajamise korral. Sama info kohaselt ei pea aga energiatõhususe miinimumnõudeid järgima mh ajutiste, kuni kaheaastase kasutuseaga hoonete puhul; elamute, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas ja hoonete, mille suletud netopind on kuni 50 m² korral.

Aastaringse elamu projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade (sh maaküte), päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada maapinnale, katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Tehnovõrkude kaitsevööndid:

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele*, *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m.

³<https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

3.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks 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 koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Elamu (ja abihoone(te)) rajamiseks ehitusloa väljastamise eelduseks on, et rajatud peab olema elektriühendus, millele on väljastatud kasutusluba.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

■

■

C - JOONISED

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |