

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.3 LIIGILT ÜLDISEMAD PLANEERINGUD	2
1.4 DETAILPLANEERINGUD	4
1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
1.6 PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS	5
1.7 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
1.8 OLEMASOLEVAD KITSENDUSED	5
2. PLANEERINGUS KAVANDATU	6
2.1 HOONESTUSALA JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	6
2.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
2.3 KAVANDATUD KRUNDI EHTUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED	7
2.4 HOONETE KASUTUSOTSTARBED JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD	7
2.5 SERVITUUDI VAJADUSED	8
2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVESI	8
2.7 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	8
2.8 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	9
2.8.1 HALJASTUS JA HEAKORD	10
2.8.2 JÄÄTMEKÄITLUS	10
2.9 TULEOHUTUSNÕUDED	10
2.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	12
3. TEHNOVÕRGUD	12
4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13

JOONISED

1. DP-1	Tugiplaan	M 1:1000
2. DP-2	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:1000

LISAD

- Mulgi Vallavalitsuse 10. oktoobri 2024 korraldus nr 1260 Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Masina)
- Transpordiameti 22.10.2024 kiri nr 7.2-2/24/18212-2 Seisukohtade väljastamine Kõvakülas Masina kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
- Elektrilevi OÜ 18.12.2024 tehnilised tingimused nr 487021
- Mulgi Varahaldus OÜ tehnilised tingimused
- OÜ Kirjanurk Geodeetiline alusplaan 16.05.2024 töö nr 11720G

6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis DP-3

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Mulgi Vallavalitsuse 10. oktoobri 2024 korraldus nr 1260 Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Masina)

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

Mulgi valla koostatav üldplaneering (algatatud algatatud Mulgi vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 66)

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 Tee projekteerimise normid
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 812-2:2014/AC:2018 – Ehitiste tuleohutus: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018- Ehitiste tuleohutus Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- Tuleohutuse seadus 05.05.2010

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Kirjanurk poolt 16.05.2024 töö nr 11720G

1.3 LIIGILT ÜLDISEMAD PLANEERINGUD

Planeeringualal kehtib **Karksi valla üldplaneering**, mis on kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2006 määrusega nr 17.

Üldplaneeringu põhijoonise järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletava planeeringuala põhiotstarbeks määratud „Tootmisala“;

Üldisi maa-ala ehitustingimusi üldplaneering käesoleva detailplaneeringu planeeritaval maa-alal ei sea.



Skeem 1. Väljavõte Karksi valla üldplaneeringu põhijoonise kaardist. Põhiotstarbed: E – elumaa, T – tootmisala, P1 – puhkeala hoonete ehitamise õiguseta, S – segahoonestusala.

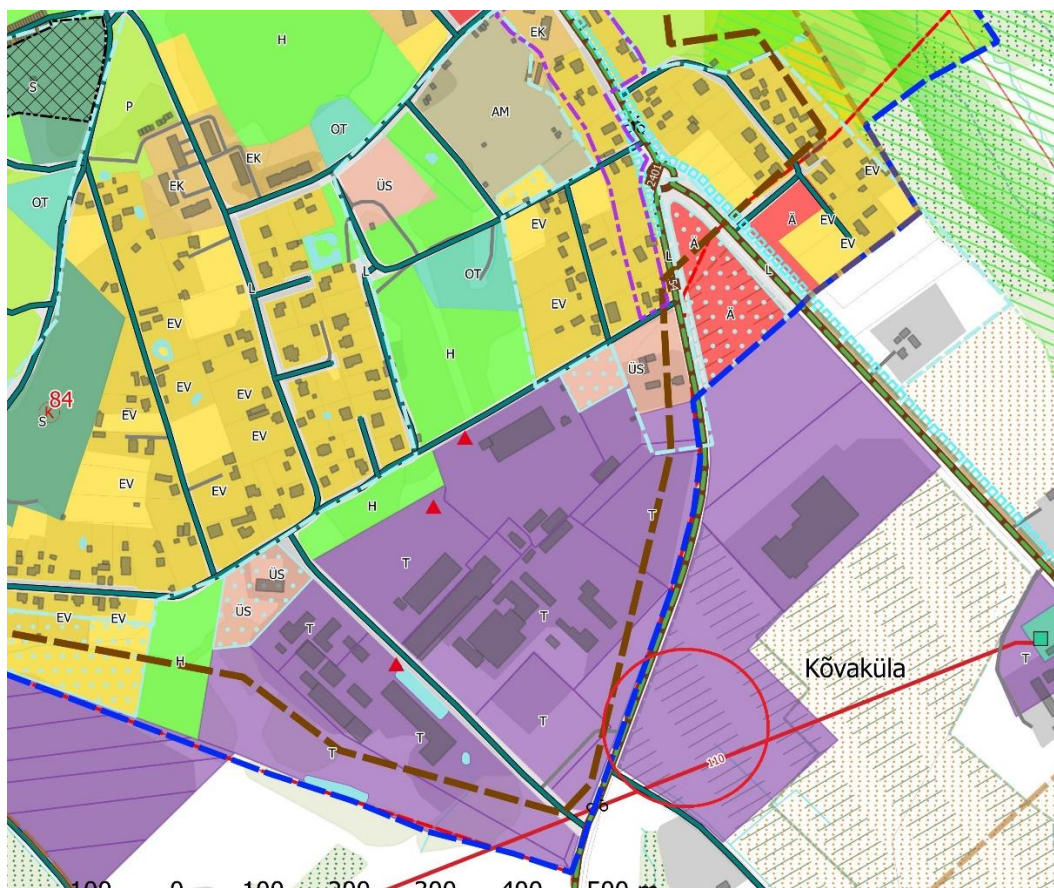
Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on **koostamisel Mulgi valla üldplaneering**.

Üldplaneeringu koostamine on algatatud Mulgi vallavolikogu poolt 17.10.2018 otsusega nr 66.

Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 14.11.2022 kuni 14.12.2022.

Koostatav Mulgi valla üldplaneering ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel kehtivaks õiguslikuks aluseks, kuid näitab, et kavatsused maakasutustotstarbe ja -tingimuste osas ei ole varasema hetkel kehtiva üldplaneeringuga planeeringuala osas muutunud.

Koostatava üldplaneeringu avalikustamisel olnud versioonis on käesoleva detailplaneeringu planeeringuala juhtotstarveteks planeeritud tootmise maa-ala (T)



Skeem 1. Väljavõte Mulgi valla üldplaneeringu kaardist (Joonis Karksi-Nuia linn. Põhijoonis)
 Põhiotstarbed: EV – Väikeelamu maa-ala, T – tootmise maa-ala, ÜS – segahoonestuse maa-ala,
 Ä – äri ja teenindusettevõtte maa-ala.

1.4 DETAILPLANEERINGUD

Planeeritaval alal puuduvad detailplaneeringud.

1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on CNC Grupp OÜ tootmishoonete rajamine metallkonstruktsioonide tootmiseks ja selleks vajalike ehitiste rajamiseks ehitusõiguse ja nõuete määramine vastavalt planeerimisseaduse §-s 126 toodud nõuetele.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemiseaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõjustrateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Samuti ei ole vaja koostadaeelhinnangut keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta vastavalt KeHJS §6 lõikele 2, sest kavandatava tegevusega ei kaasne otseselt ega kaudset negatiivset mõju keskkonnale. Maa-ala on hoonestamata. Detailplaneeringuga määratakse maakasutus- ja ehitustingimused tootmishoone püstitamiseks. Kehtiva Karksi üldplaneeringuga ja koostatava Mulgi valla

üldplaneeringuga on ala reserveeritud tootmiskaaks. Seega on tootmishoone planeerimine üldplaneeringu kohane.

Planeeritav ala piirneb põhja poolt Väike-Metalli, lääne poolt riigimaanteega (54 Karksi-Nuia - Lilli tee), ida poolt Piiri ja lõuna poolt Ainja-Bensiinjaama tee T1 katastriüksustega. Juurdepääs krundile on planeeritud Ainja-Bensiinjaama teelt.

1.6 PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS

Maa-ala on hoonestamata. Detailplaneeringuga määratakse maakasutus- ja ehitustingimused tootmishoonete püstitamiseks. Kehtiva Karksi üldplaneeringuga ja koostatava Mulgi valla üldplaneeringuga on ala reserveeritud tootmiskaaks. Seega on tootmishoone planeerimine üldplaneeringu kohane.

Planeeritav ala piirneb põhja poolt Väike-Metalli, lääne poolt riigimaanteega (54 Karksi-Nuia - Lilli tee), ida poolt Piiri ja lõuna poolt Ainja-Bensiinjaama tee T1 katastriüksustega. Juurdepääs krundile on planeeritud Ainja-Bensiinjaama teelt.

1.7 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Kõvakülas Karksi-Nuia linnaga külgnevana sellest kirdes olemasoleval, osaliselt väljakujunemisejärgus oleval tootmisalal.

Planeeritav ala piirneb põhja poolt Väike-Metalli, lääne poolt riigimaanteega (54 Karksi-Nuia - Lilli tee), ida poolt Piiri ja lõuna poolt Ainja-Bensiinjaama tee T1 katastriüksustega. Riigiteega külgnevana ulatub planeeringualale tee kaitsevöönd 30 m teekatte servast. Piiri maaüksus on olemasolevana kasutusel maaviljelusmaana. Alal asub Valdre maaparandussüsteemi hoiuala.

Planeeringualast teisel pool Karksi-Nuia-Lilli teed asub puidutöötlemiskompleksi ala.

Muinsuskaitse all olevaid mälestisi alal ega selle vahetus naabruses ei paikne.

Juurdepääs krundile on planeeritud Ainja-Bensiinjaama teelt..

Planeeritava ala lõunaosa on tootmishoonetega ala, põhjaosa on hoonestamata looduslik rohumaa. Ala on tasane mõningase langusega lõuna suunal (kõrguste vahe kuni 3 m).

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub.

Planeeritavad hoonemahud peavad paiknema paralleelselt või risti Karksi-Nuia-Lilli teega.

Alal paikneva hoonestuse üldilme on tööstushoonetele kohaselt lihtsa mahu ja tööstushoonetele omase materjalikasutusega (Sandvichpaneel, profiilplekk jms).

Ala on avatud vaadetele Karksi-Nuia-Lilli teelt.

Parkimine on korraldatakse olemasoleval kinnistul.

Planeeringuala arendamine kavandatud kujul on kooskõlas nii kehtiva kui koostatava üldplaneeringu lahendusega. Täiendavate hoonete ja rajatiste lisamine ei muuda ala ruumilist olemust. Viimistlusmaterjalidele kohustuslikke kasutamise nõudeid seadma ei pea.

1.8 OLEMASOLEVAD KITSENDUSED

Tehnovõrkudele rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses. Ehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja

Keskkonnaministri 16.12.2006 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kitsendused on kirjeldatud joonistel Põhijoonis ja Tugiplaan.

Kitsendusi põhjustavad objektid:

Riigi tugimaantee 54 Karksi-Nuia-Lilli teekaitsevöönd 30m.

Elektri kõrgepingeliin 35 kV kaitsevöönd 25 m mõlemalpool liini

Elektri kõrgepingeliin 15 kV kaitsevöönd 10 m mõlemalpool liini

Maakaabelliin 0,4 kv kaitsevöönd 1 m mõlemalpool liini

2. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga eesmärgiks on CNC Grupp OÜ tootmishoonete rajamine metallkonstruktsioonide tootmiseks ja selleks vajalike ehitiste rajamiseks ehitusõiguse ja nõuete määramine vastavalt planeerimisseaduse §-s 126 toodud nõuetele.

2.1 HOONESTUSALA JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded va. hoonestusala ja riigiteede vahelisel krundi osal, kus on keelatud määratud hoonestusala piiri ületav leevendus. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas, kui nad ei piira nähtavust (näiteks teed platsid).

Krundile ehitatavad hooned peavad asuma käesolevas planeeringus määratud hoonestusalal.

Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Planeeringuga on kavandatud Masina kinnistu täisehituse protsendiks 24% ja määratud ehitusõigus kokku kuni 4 hoone püstitamiseks.

Planeeritavale alale rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja tuletõkkesektsioonideks jagamine määrata ehitusprojektis.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaega (8:00 kuni 18:00).

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed tagamaks olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

Kõik ehitusprojektid ja nendega seotud tegevused planeeringualal riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

2.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuala arendamine kavandatud kujul on kooskõlas nii olemasolevana kehtiva kui koostatava üldplaneeringu lahendusega. Täiendavate hoonete ja rajatiste lisamine ei muuda ala ruumilist olemust. Viimistlusmaterjalidele kohustuslikke kasutamismõudeid seadma ei pea.

2.3 KAVANDATUD KRUNDI EHTUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED

Krundi suurus	21091 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 100 %
Hoonestusala pind	9722 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil	4
Hoone suurim lubatav kõrgus	16 m (abs +123.00)
Hoone max korruselisus	3 maapealset korrust/1 maaalune korrus
Hoonete ehitisealune pind	5000 m ²
Krundi täisehituse protsent	24 %
Hoonete lubatud maksimaalne suletud brutopind	15 000 m ²

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata;
- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusalal seatud kõrguslikke piiranguid. Hoonestusala on näidatud joonisel Põhijoonis;
- Hooned tuleb projekteerida põhimahu ja harjajoonega käesolevas planeeringus määratud suunal (risti või paralleelselt Karksi-Nuia-Lilli teega). Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda;
- Hoonete lubatud korruselisus on 3 korrust ja keldrikorrus. Tootmise tehnoloogilisest lahendusest lähtuvana võib tootmishoone korruste (või vahekorruste) arv olla suurem kirjeldatust, kui ei ületata lubatud hoone kõrgust;
- Hoonete katusekalle on lubatud 0° kuni 20°;
- Kruntide piire näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis. Piirde rajamisel või uuendamisel arvestada järgmiste nõuetega:
 - o Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine;
 - o Piirde (sh piirdeheki) kõrguse kavandamisel riigimaanteedega külgnevana tee kaitsevööndis tuleb juhinduda ehitusseadustiku kohaselt nähtavuse ohutusest riigimaanteel;
 - o Kruntide omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust.

2.4 HOONETE KASUTUSOTSTARBED JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Krundil kavandatud hoonete kasutusotstarve on tootmishooned. Planeeritud krundi täisehituse protsent 24 %.

2.5 SERVITUUDI VAJADUSED

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana krundi lõunapoolses osas, alajaamadele eraldi katastriüksust eie moodustata.

2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVESI

Planeeritav ala on tasane mõningase langusega lõuna suunal (kõrguste vahe kuni 3 m). Planeeritaval alal puudub võimalus liituda ühissademeveekanaliseerimise süsteemiga. Planeeritaval alal on varasemalt sinna rajatud maaparandussüsteem. Planeeringualal tuleb kasutusele võtta abinõud olemasoleva Valdre maaparandussüsteemi ala toimimiseks. Sadevesi hajutatakse või suunatakse tootmishoonete katustelt ja platsidelt, haljasmaale kus see imbib maapinda.

Sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundil. Vajadusel rajada krundile täiendavad sademevee kraavid, kompensatsiooni tiigid või -alad. Sadevete hajutamiseks on planeeritud truubid krundi sissesõidu ja Ainja-Bensiinjaama teele. Ainja-Bensiinjaama tee truubiga suunatakse sadeveed läbi Ronga kinnistu olemasolevasse kuivenduskraavi.

Krundil maapinna vertikaalplaneerimisega on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele ja riigiteede maa-alale.

Lahendus sademevee lahendusele antakse ehitusprojektidega.

2.7 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Liikluskorraldus on koostatud vastavalt Transpordiameti 22.10.2024 kirjale nr 7.2-2/24/18212-2 Seisukohtade väljastamine Kõvakülas Masina kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringu alaga piirneva 54 Karksi-Nuia-Lilli (katastri tunnus 60002:003:1220) riigi tugimaantee maa-alade osas ei ole planeeritud olemasoleva liikluskorralduse muudatusi. Liiklus riigiteedel on kahesuunaline, mõlemas sõidusuunas üks sõidurada. Liiklussagedus Karksi-Nuia - Lilli teel 437 sõidukit.

Sissesõit kinnistule rajatakse kohalikul Ainja-Bensiinjaama teelt. Sissesõidu nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel tuleb suurendada Ainja-Bensiinjaama tee kandevõimet ja viia tolmuva kate alla. Tolmuva kate rajada nii, et see kataks ka planeeritud truubi. Mahasõit Ainja-Bensiinjaama teelt planeeringualale projekteerida vastavalt tüüpmahasõidule tüüp II.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole

Jalgvärava(te) asukoht (nende rajamisel) määrata ehitusprojektiga.

Detailplaneeringus on reserveeritud maaala perspektiivsele kergliiklusteele.

Tuletõrjevahenditega juurdepääs krundile on Ainja-Bensiinjaama teelt olemasoleva juurdepääsu kaudu.

Krundisisesel liikluskorraldusele erinõudeid ei seata. Liikluskorralduse lahendus esitada ehitusprojektis.

Parkimisalad määratakse konkreetsete ehitusprojektide mahus. Parkijad on tootmiskompleksi töötajad.

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundil. Ümbritsevate teede maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole lubatud;
 - Planeeringuala krundile on planeeritud parkimisnormatiivi nõudena 1 parkimiskoht 250 m² hoone brutopinna kohta või lähtudes töötajate arvust arvestades järgneva tingimusega. Nõutav parklakohtade arv töötajate arvust lähtuvana oleks vähemalt $\frac{3}{4}$ tootmiskompleksis üheaegselt viibivate töötajate arvust.
 - Parkimisnormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimisnormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta projekteeritavas garaažis või varjualuses
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

2.8 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna planeeringualale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlikke tegevusi ei kavandata. Planeeritav ala on kõrghaljastuseta tootmismaa. Planeeringus on ette nähtud võimalus krundi kirdeosas kõrghaljastuse rajamiseks. Elektriliinide kaitsevööndites säilib olemasolev rohumaa. Olemasoleva haljastuse säilitamise/likvideerimise ega kõrghaljastuse istutamise kohustust detailplaneeringuga ei seata.

Krundi haljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Piirkonna mürahäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Planeeritav tööstusala ei ole müratundlik ala käesoleva määruse mõistes on üldplaneeringu juhtotstarbega määratud ala, millele ei ole kehtestatud müra normtasemeid.

Riigiteedelt lähtuva liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete vajaduse ilmnemisel rakendada meetmed olukorra normaliseerimiseks Transpordiameti osaluseta.

Planeeringuala arendamisel lisanduv liikluskoormus on väga väike ning sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset.

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

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

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Sõltuvalt planeeringualale rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel rakendada või jätta rakendamata energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Planeeringuala on väljakujunenud tootmispiirkond.

Keskkonnaregistri kohaselt puuduvad planeeringualal või selle lähiümbruses looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud olemasolevad või kavandatavad kaitstavad loodusobjektid või keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad maardlad. Planeeritaval maa alal ei asu muinsusmälestisi. Planeeritav maa-ala ei asu muinsuskaitsealal ega mälestise kaitsevööndis. Maa-ala ei asu miljöövärtuslikul hoonestusalal, sellel ei asu väärtuslikke üksikobjekte ega väärtuslikku põllumajandusmaad.

2.8.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala olemasolevad tootmisega seotud alad on kõvendatud perspektiivselt tolmuvabaks muudetava katendiga. Arendatavad tootmisalad ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuvaba katendiga.

Sademevesi immutada krundi haljasaladel või juhitakse vajadusel krundile sademevee kompensatsiooni koguritesse.

Krundi heakorrastuse lahendus esitada ehitusprojektiga.

2.8.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjas ja Mulgi valla jäätmekavas toodud nõuetega.

Mulgi vallas on toimiv jäätmekäitlussüsteem. Uute alade kasutuselevõtul liidetakse nendel aladel toimuv olemasoleva süsteemiga.

2.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneeringuga on ette nähtud seada ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks. Tootmishooned on kavandatud metalli töötlemiseks ja metallist toodete valmistamiseks. Planeeritavate hoonete suurimate tuletõkkesektsioonide eripõlemiskoormus jääb alla 600 MJ/m².

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17, “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja standardisarja

EVS 812 nõuetest. Olemasolevana planeeringuala lähiumbruses minimaalse lubatud vahekauguse 8m (naaberkinnistute hoonetest hoonestamisel tuletõkkemeetmeid kavandamata) raadiuses hooned ja rajatised, mis võimaldab tule levikut, puuduvad.

Minimaalset hoonete nõutavat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga määratud. Hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga lähtudes tehnoloogilisest lahendusest, piirpindala nõuetest ja muudest kohastest asjaoludest.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhendada Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 02.09.2010 määrusest nr.44, „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr.44:

“§3 Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina ja krundi välispiiri läheduses

(1) Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina või krundi välispiiri läheduses ei tohi tekitada tuleohtu ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsu.

(2) Põlevmaterjali ladustamise koht on hoonest, milles püsivalt viibivad inimesed, ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul usaldusväärsel viisil, loetakse ohutuks kauguseks süttiva pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.

(3) Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.



Väljavõte Maa-ameti kaardist *Ohtlikud kätised, veevarustus, veeohutus*

Hoonete väline tulekustutusvesi saadakse krundi piirile planeeritavast hüdrantkaevust (hüdrant DN100). Planeeritava hüdrantkaevu kaugus mööda avalikult kasutatavat teed krundi hoonetusala piirini on ca 190 m. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette päästetehnikaga sõidetavaid krundisisesed kattega teed juurdepääsuga projekteeritava hüdrantini.

Lisaks on olemasolevana saadaval kustutusvett piirkonnas olemasolevatest hüdrantkaevudest ja veevõtukohest kinnistul Tööstuse tn 4 (katastriüksuse tunnus 28701:001:0900 kaugus planeeringualast ca 250 m).

Metalli kinnistu juurdesõidu juures asub hüdrantkaev nr 46 (350 m). Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad Karksi-Nuia - Lilli teel (HK 27, kaugus planeeringualast ca 650 m) ning Tartu maanteel (HK 28). Metalli kinnistu juurdesõidu juures asub planeeringualal hüdrantkaev nr 46 (350 m). Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad Karksi-Nuia - Lilli teel (HK 27, kaugus planeeringualast ca 650 m) ning Tartu maanteel (HK 28).

Uute loakohustuslike hoonete rajamisel krundile tuleb juhinduda Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ seatud nõuetest sh. nõuetest kustutusveevõtu kohale ja kaugusele. Lahendus kustutusvee nõuete tagamiseks anda ehitusprojektiga.

2.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada keskkonna korrashoid.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1 OLEMASOLEVAD

Planeeritaval kinnistul asuvad järgmised teistele isikutele kuuluvad või teiste isikute kinnisasju teenindavad tehnorajatised:

Elektriõhuliin 35-110kV (35kV AS-70)

Elektriõhuliin 1-20 kV (AS-35)

Elektrimaakaabelliin (AOSB-20.3x95)

Mulgi Vallahaldus OÜ veetorustik Karksi-Nuia – Lilli teega külgneval alal krundil.

3.2 VEEVARUSTUS

Veevarustus on planeeritud vastavalt Mulgi Vallahaldus OÜ tehnilistele tingimustele. Planeeringuala ühisveevärgiga liitumine toimub vastavalt OÜ Mulgi Vallahaldus tehnilistele tingimustele Karksi-Nuia – Lilli teega külgneval alal asuvast veetorustikust. Vajadusel ühisveevärgi süsteemist tarbitava veemahu olulisel suurendamiseks taotleda tehnilised tingimused OÜ Mulgi Vallahaldus.

3.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Hoonete väline tulekustutusvesi saadakse krundi piirile planeeritavast hüdrantkaevust (hüdrant DN100). Planeeritava hüdrantkaevu kaugus mööda avalikult kasutatavat teed krundi hoonetusala piirini on ca 190 m. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette päästetehnikaga sõidetavaid krundisisesed kattega teed juurdepääsuga projekteeritava hüdrantini. Lisaks on saadaval kustutusvett piirkonnas olemasolevatest hüdrantkaevudest ja veevõtukohast kinnistul Tööstuse tn 4 (katastriüksuse tunnus 28701:001:0900 kaugus planeeringualast ca 250 m).

Metalli kinnistu juurdesõidu juures asub hüdrantkaev nr 46 (350 m). Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad Karksi-Nuia - Lilli teel (HK 27, kaugus planeeringualast ca 650 m) ning Tartu maanteel (HK 28).

Uute loakohustuslike hoonete rajamisel krundile tuleb juhendada Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ seatud nõuetest sh. nõuetest kustutusveevõtu kohale ja kaugusele. Lahendus kustutusvee nõuete tagamiseks anda ehitusprojektiga.

3.4 HEITVEE KANALISATSIOON

Kuna planeeringualal puudub võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga lahendatakse ehitusprojektidega kanalisatsioon kogumismahutitega kuni võimaliku kanalisatsioonisüsteemiga liitumise võimaluse tekkimiseni.

Lahendus heitvee kanalisatsiooni mahutite lahendus antakse ehitusprojektidega Drenaaži ja sademevett reoveekanaliseerimise juhtida on keelatud.

Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale. Edasisel kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

3.5 SADEMEVEESI

Planeeritaval alal puudub võimalus liituda ühissademeveekanaliseerimise süsteemiga. Planeeritaval alal on varasemalt sinna rajatud maaparandussüsteem. Planeeringualal tuleb kasutusele võtta abinõud olemasoleva Valdre maaparandussüsteemi ala toimimiseks. Sadevesi hajutatakse või suunatakse tootmishoonete katustelt ja platsidelt, haljasmaale kus see imbib maapinda või suunatakse läbi kontrollkaevu Piiri kinnistu omaniku nõusolekul Piiri kinnistu maa-alal asuvasse Valdre maaparanduse hoiuala süsteemi. Masina kinnistu sadevete äravooluks on planeeritud trup Ainja-Bensiinjaama teele kinnistu piirile olemasolevasse kraavi.

Sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundil. Vajadusel rajada krundile täiendavad sademevee kraavid, kompensatsiooni tiigid või -alad.

Krundi maapinna vertikaalplaneerimisega on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele ja riigiteede maa-alale.

Lahendus sademevee lahendusele antakse ehitusprojektidega.

3.6 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 18.12.2024 tehnilistele tingimustele nr 487021.

Detailplaneeringu alal nähakse ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on ette nähtud võimalikult koormuskeskme lähedusse.

Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliinidega NUIA 110/35/15 piirkonnaalajaama ABJA toitefiidri 15 kV keskpinge õhuliinilt. Ette on nähtud servituudi ala kesk- ja madalpinge maakaabelliinile alates alajaamast kuni Lilli teeni.

Uuest planeeritud alajaamast nähakse ette toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina 0,4 kV objekti liitumiskilpi. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

3.7 SIDEVARUSTUS

Olemasolevana paiknevad Telia Eesti AS-le kuuluvad magistraalsed siderajatised Karksi-Nuia - Lilli tee maa-alal. Planeeringualal sideühendus ette nähtud mobiilsena. Vajadusel uute sideühenduste loomiseks taotleda tehnilised tingimused.

3.8. SOOJAVARUSTUS

Vastavuses Mulgi valla koostatava üldplaneeringuga ei kuulu planeeritav maa-ala kaugküttepiirkonda. Planeeringualal on ette nähtud soojavarustussüsteem rajada mahutigaasi katla näol. Soojavajaduse suurenemisel üle olemasoleva katla võimsuse, paigaldatakse täiendav gaasikatel.

Lahendus soojavarustuse lahendusele antakse ehitusprojektidega.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu eduka elluviimise tagamiseks on oluline alustada kas tervikliku või etapiviisilise elluviimisega võimalikult kiiresti pärast kehtestamist.

Enne planeeritud hoonetele ehituslubade taotlemist tuleb projekteerida ja rajada vajalikud juurdepääsud ja tehnovõrgud.

Seletuskirja koostas

Masina kinnistu
Detailplaneering

Nool Projekt OÜ
DP-202441

Mart Liho /allkirjastatud digitaalselt/
Volitatud arhitekt, tase 7