

Osaühing Anne Strati Arhitektuuribüroo
Lina 18b, Pärnu linn, Pärnumaa 88317
kontakt: anne.vaisma@gmail.com, +372 521 5490
Reg kood 11101661, MTR EEP 00266, Muins.tegevusluba E362/2008



**MULGI VALLAS KARKSI-NUIA LINNAS HEINA TN 3
KINNISTU DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR 618-24

Tellija:

Mulgi Vallavalitsus

Vastutav spetsialist:

arhitekt Anne Vaisma
volitatud arhitekt tase 7
177638

jaanuar 2025

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID	2
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID	2
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	2
3.2	PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS	3
3.3	MAAKASUTUS	3
3.4	TEHNOVÕRGUD	3
3.5	KEHTIVATE ARENGUDOKUMENTIDE KOHANE PIIRKONNA ARENG	3
4.	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
4.1	PLANEERITAVA KRUNDI ANDMED	4
4.2	PLANEERITAV EHTUSÕIGUS	4
4.3	ARHITEKTUURSED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	4
4.4	HALIASTUS JA VÄIKEVORMID	4
4.5	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	5
4.6	VERTIKAALPLANEERIMINE	5
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED	5
4.8	KESKKONNATINGIMUSED	5
4.8.1	MÕJU ÜMBRITSEVALE KESKKONNALE	5
4.8.2	MÜRA JA VIBRATSIOON	5
4.8.3	VÄLISÕHU KVALITEET	6
4.8.4	RADOONIOHT	6
4.8.5	INSOLATSIOONITINGIMUSED	6
4.8.6	ENERGIATÕHUSUS	6
4.9	TEHNOVÕRGUD	6
4.9.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	6
4.9.2	ELEKTRIVARUSTUS	7
4.9.3	SOOJARVASTUS	7
4.10	TULEOHUTUS	7
4.11	KITSENDUSED JA KAITSEVÕÖNDID	7
4.12	SERVITUUDID	8
5.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED	8
6.	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	8

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Ehitusseadustik (väljandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Karksi valla üldplaneering (kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2006. a määrusega nr 17)
- Mulgi Vallavalitsuse korraldus 8. august 2023 nr 967 detailplaneeringu algatamine, lähtesekohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise (Heina tn 3)
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Ricabell OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr ATG-23064)
- ja muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Detailplaneering hõlmab Mulgi vallas Karksi-Nuia linnas Heina tn 3 asuvat kinnistut ja selle vahetusläheduses olevaid maaüksuseid: Heina tänav, Kalda tänav, Heina tn 4 // Heina tn L1. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4700 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta krundi kasutamise sihtotstarvet ärimaast kaksikelamumaaks, määrata ehitusõigus, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused, tehnokommunikatsioonide lahendus, haljastus ja liikluskorraldus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Karksi-Nuia linna keskses ja piirneb põhjast Karksi maastikukaitsealaga. Lääne poole jääb Viljandi mnt 4 kinnistu, kus paikneb August Kitzbergi monument ja Heina tn 1 elamumaa kinnistu. Planeeringualast itta jääb samuti elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kalda tn 10. Juurdepääs planeeritavale krundile on mööda ühesuunalist heina tänavat.

3.2 PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala paikneb linna keskses. Vahetusläheduses on Mulgi Vallavalitsus, bussijaam, kauplused, tankla ja Karksi-Nuia paisjärv. Planeeringuala piirneb põhjast Karksi maastikukaitsealaga, mida katab osaliselt kõrghaljastus.

Linnakeskusele kohaselt on tegu segahoonestusega. Kontaktvööndis olevate kinnistute kasutamise sihtotstarbed on erinevad: üldkasutatav maa, ühiskondlike ehitiste maa, ärimaa, transpordimaa, kaitsealunemaa, elamumaa. Kui korruselamud paiknevad planeeringualast veidi eemal Tartu mnt ääres, siis Heina ja Kalda tänaval on valdavad väikeelamud (üks pluss katusekorrus).

Heina tn 3 kinnistu on L-tähe kujuline, suurus 2936 m². Kinnistu on hoonestamata, lõunapoolses osas kasvab neli lehtpuud, põhjapool veidi võsa, valdavalt on tegu rohumaaga. Maapinna langus lõunast põhja on krundi ulatuses ligi 7 m.

3.3 MAAKASUTUS

Planeeritava kinnistu andmed:

Aadress	Heina tn 3
Katastritunnus	28701:002:0072
Pindala	2936 m ²
Kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%

3.4 TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal, täpsemalt Heina tn 3 kinnistu lõunapoolse piiri ääres piki Kalda tänavat kulgeb kaugküttetrass (planeeritaval kinnistul liitumine puudub). Elektri liitumiskilp paikneb Heina tn ääres, Heina tn 1 abihoone ees (liitumine puudub). Krundi piirile on toodud veetrass ja paigaldatud maakraan (Heina tn 3 liitumispunkt). Samuti kulgeb Heina tänaval sidetrass (liitumine puudub). Planeeritava kinnistu lõunapoolses osas on drenaaž. Reoveekanaliseatsioon puudub. Lähim liitumispunkt on Kalda tn 6 kinnistu juures olev kaev.

3.5 KEHTIVATE ARENGUDOKUMENTIDE KOHANE PIIRKONNA ARENG

Kehtiva Karksi valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav Heina tn 3 kinnistu segahoonestusalale, kus on lubatud nii äritegevus, väiketootmine kui elamine ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamine. Elamufunktsioon näeb ette eelkõige väikeelamud (üksik- ja kaksikelamud), mille omavaheline kaugus peab olema vähemalt 15 m ja kinnistu suurus ühepereelamul vähemalt 1000 m². Seega on antud detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 PLANEERITAVA KRUNDI ANDMED

Krundi aadress	Krundi suurus	Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve
POS 1	2936 m ²	EPk 100% - kaksikelamumaa

4.2 PLANEERITAV EHTUSÕIGUS

Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	EPk 100% kaksikelamumaa
Suurim lubatud hoonete arv	3 (elamu ja 2 abihoonet)
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud ehitisealune pind	320 m ²
Suurim lubatud hoonestuskõrgus (olemasolevast keskmisest maapinnast)	Elamul 8,5 m Abihoonetel 6 m

4.3 ARHITEKTUURSED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Katusekalle	0-45 ⁰
Välisviimistlus	Krohv, fassaaditellis (-kivi), puit, fassaadiplaat, klaas. Mitte kasutada imiteerivaid materjale

Hoone koos kõigi oma arhitektuursete detailidega peab mahtuma hoonestusalasse. Erandina võivad hoonestusalast välja ulatuda detailid, mida ei arvestata ehitisealuse pinna sisse (N.terrassid maapinnal, räästad kuni 1 m, varikatused kuni 1m ja kuni 2m²). Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida arhitektuurselt sobiv, naabreid mitte häiriv asukoht. Vajadusel leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Tagada tehniliste seadmete vastavus müranoüetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002).

Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Mulgi Vallavalitsusega eskiisstaadiumis.

4.4 HALJASTUS JA VÄIKEVORMID

Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 75 %. Krundi põunapoolse piiri lähedal väljaspool hoonestusala olevad puud kuuluvad säilitamisele. Võimalikult palju arvestada olemasoleva loodusliku maapinnaga.

Kinnistut on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse läbinähtava aiaga, mis sobib planeeritava hoone arhitektuuriga. Viljandi mnt 4 ja Jalaka katastriüksustega külgnevale piirile on soovitatav aeda mitte rajada, vaid markeerida krundi piir haljastusega (hekk, ilupõõsad kõrgusega kuni 1,5 m).

Prügikonteinerid paigaldada krundi sissesõidu lähedusse kõvakattega alale selliselt, et need oleks tänavalt võimalikult vähe nähtavad. Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjaga.

4.5 LIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeritavale krundile on mööda ühesuunalist Heina tänavat. Mahasõit kinnistule on Kalda tänavalt (katastriüksus 28701:002:0041). Sõidukite parkimine lahendada omal krundil.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava hoone +/- 0,00 määratakse täpsemalt hoone ehitusprojektiga. Kinnistu ulatuslik täitmine ja maapinna loomuliku reljeefi muutmine ei ole lubatud.

4.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

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;
- Piirkond on sobilik naabrivalve rakendamiseks

4.8 KESKKONNATINGIMUSED

4.8.1 MÕJU ÜMBRITSEVALE KESKKONNALE

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Detailplaneeringu alale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

4.8.2 MÜRA JA VIBRATSIOON

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.

4.8.3 VÄLISÕHU KVALITEET

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

4.8.4 RADOONIOHT

Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus on kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnas.

Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.8.5 INSOLATSIOONITINGIMUSED

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Hoonestuse planeerimisel on arvestatud, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

4.8.6 ENERGIATÕHUSUS

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

4.9 TEHNOVÕRGUD

4.9.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kavandatav veetarbimise, reovee- ja tuletõrjevee vajadused:

veevarustus	$Q_{\text{ööp}} 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$
reoveekanaliseerimine	$Q_{\text{ööp}} 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$
tuletõrjeveevajadus	10 l/s 3 h jooksul

Planeeritava krundi veevarustuse liitumispunktiks on kinnistu piiri lähedal olev maakraan DN25.

Kinnistu reoveekanaliseerimiseks on kaks variant: paigaldada krundile kogumismahuti (eeldatav maht 20 m³) või rajada kanalisatsioonitrass lähima liitumispunktini, milleks on kaev Kalda tn 6 krundi juures. Tulenevalt maapinna kõrguste erinevusest ei ole viimasel juhul võimalik rajada iseoolset kanalisatsiooni, vaid reoveed tuleb pumbata.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul. See saadakse Tartu mnt 1 hoone juures olevast hüdrantist nr 35, mis jääb projekteeritud hoonestusest keskmiselt 150 m kaugusele.

4.9.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 484744. Vastavalt tingimustele planeeritakse Heina 3 kinnistu liitumiskilp üldkasutatava tee äärde kinnistu piirile (kinnistu lõunapoolseima piiripunkti juurde Kalda 10 lähedale). Liitumiskilbi toide planeerida 0,4 kV maakaabelliiniga jaotuskilbist 38322. Liitumiskilbist hoone peajaotuskilbini rajatakse maakaabel.

4.9.3 SOOJAVARUSTUS

Kaugküttega liitumiseks on Karksi-Nuia Soojus OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 1/25. Soojuskoormused täpsustatakse hoone projekti raames. Hoone soojuskoormuse ühendusskeem: sõltumatu läbi automaatse soojussõlme. Soojussõlme asukoht peab olema vahetult seespool välisseina, lukustatavas ja valgustatud ruumis. Mõõdusõlm projekteerida sisendist maksimaalselt kahe meetri kaugusele.

Võrguettevõtja ja liituja soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse liitumislepingus.

4.10 TULEOHUTUS

Planeeritava hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 8,5 m, maksimaalne korruselisus on 2.

Planeeritav hoonestus on I kasutusviisiga, hoonete tulepüsimusklass määratakse ehitusprojektiga. Planeeritavatele hoonetele tuleb tagada päästetehnika juurdepääs. Kinnistusesed teed kavandada vastava laiusega ja kõvakattega või kasutada muid lahendusi (murukivi, muruvõrk jne).

Vajalik tulekustutusvee vajadus on Q=10 l/s 3 tunni jooksul. See saadakse Tartu mnt 1 hoone juures olevast hüdrantist nr 35, mis jääb projekteeritud hoonestusest keskmiselt 150 m kaugusele.

4.11 KITSENDUSED JA KAITSEVÖÖNDID

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“.

4.12 SERVITUUDID

Käesoleva planeeringuga servituute ei kavandata.

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine

6. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Seletuskirja on koostanud:
volitatud arhitekt Anne Vaisma