



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP16023

**Viljandi maakond
Mulgi vald
Kõvaküla**

KÕVAKÜLAS PIIRILINNA KINNISTU DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **AS OG Elektra**

Tellijä: **Mulgi Vallavalitsus**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2024**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
2.2. Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	4
3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA	5
4. KARKSI VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDATUS.....	6
5. PLANEERINGU LAHENDUS	8
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
5.2. Krundi ehitusõiguse määramine	8
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine	8
5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.....	9
5.6. Ehitistevahelised kujad.....	9
5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	9
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine	10
5.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud	11
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
5.11. Servituutide vajaduse määramine	14
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.....	15
5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
5.15. Planeeringu rakendamise tingimused	15

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktvõõnd	joonis 3
4. Eskiisjoonis	joonis 4

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaubandushoone rajamine koos infrastruktuuridega ja maa sihtotstarbe muutmine. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, servituutide seadmise vajadus ja haljastus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Karksi Vallavolikogu 21.06.2006. a määrusega nr 17 kehtestatud Karksi valla üldplaneeringut. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga, mis näeb planeeringuala maakasutuse juhtotstarbena ette elamumaa.

Viljandi maakonnaplaneeringu joonise 1 „Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud“ kohaselt jääb planeeringuala piirkondliku kaksikkeskuse teenuspiirkonda ning Karksi-Nuia linna äärealale. Äärealade arendamise üheks põhimõtteks on keskustes säilitada olemasolevad teenused, vajadusel parendada või juurde luua. Kaksikkeskusel on oluline roll kahe keskuse teenuste pakkumisel. Kaupluse rajamine piirkonda toetab maakonnaplaneeringuga seatud eesmärke. Planeeringulahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

Lähtedokumendid

- Mulgi Vallavolikogu 29.08.2023. a otsus nr 135 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Mulgi Vallavolikogu 28.11.2023. a otsus nr 154 „Mulgi Vallavolikogu 29.08.2023 otsuse nr 135 „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmine“;
- Mulgi Vallavolikogu 28.11.2023. a otsuse nr 154 lisa „Lähteseisukohad“.

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ poolt 28.07.2023. a koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-3920).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Karksi valla üldplaneering (kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.06.2006 a. määrusega nr 17);
- Mulgi vallas Kõvakülas Piirilinna maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lemma OÜ, 2023);
- Uue-Oru ja Oru kinnistute detailplaneering;
- Metalli ja Heki kinnistute detailplaneering (kehtestatud Mulgi Vallavalitsuse 13.06.2023 a. korraldusega nr 658);
- Viljandi maakonnaplaneering 2030+;
- Planeerimisseadus.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide kehtivate määruste ja õigusaktidega.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Viljandi maakonnas, Mulgi vallas, Kõvakülas, 6 Valga-Uulu tee ja 54 Karksi-Nuia - Lilli tee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 11 592 m². Detailplaneeringu ala hõlmab Piirilinna kinnistut, mille andmed on toodud alljärgnevas tabelis (tabel 1).

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Piirilinna	60002:003:0055	maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata. Rajatistest paiknevad planeeringuala lääne osas side õhuliin, loode osas läbib planeeringuala veetrass ning edela osas paiknevad vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Tabel 2. Planeeringualaga piirnevad kinnistud.

Katastriüksuse nimi	Tunnus	Sihtotstarve
Metalli	48001:001:1209	Tootmismaa 100%
Lilli tee 1	28701:001:0058	Ärimaa 100%
2401 Lilli ring	28701:001:0057	Transpordimaa 100%
54 Karksi-Nuia - Lilli tee	60002:003:1220	Transpordimaa 100%
6 Valga-Uulu tee	60002:003:1141	Transpordimaa 100%

Planeeringuala piirneb ida poolsest küljest Tartu maanteega (riigitee 6 Valga-Uulu tee) ning lääne poolsest küljest Lilli teega (riigitee 54 Karksi-Nuia–Lilli). Vastavalt EhS § 92 lõikele 3 on asulas paiknev tee käsitletav tänavana. EhS § 71 lõike 3 kohaselt on tänavaga kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja servast. 6 Valga-Uulu tee kaitsevöönd on EhS § 71 kohaselt 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Loode poolses küljes asub ärimaa funktsiooniga kinnistu Lilli tee 1 (28701:001:0058), mis on hoonestamata. Kagu poolses küljes asub tootmismaa funktsiooniga kinnistu Metalli (48001:001:1209). Planeeringuala loode külje piirneb Karksi- Nuia linnapiiriga.

Sõidukite ning jalakäijate juurdepääs planeeringualale toimub Lilli tee kaudu. Lilli tee ääres on osaliselt olemasolev kõnnitee. Planeeringualal on olemasolev kõrghaljastus ning tiik.

Planeeringualal asub maaparandussüsteem (kood 6020523100020) VALDRE.

Planeeringuala maapind on lõuna suunas tõusev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 107,54 m –108,79 m.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

2.2. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- Riigitee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- Maa-aluse vee- ja kanalisatsiooni ehitisel 2 m torustiku telgjoonest;
- Sidekaabli kaitsevööndi ulatus maismaal on sideehitisest 1 m;
- Valdre maaparandushoiuala (kood 6020523100020).

3. PLANEERINGUALA EHITUSLIKUD SEOSSED ÜMBRUSEGA

Kõvaküla jääb Karksi- Nuia linnast maksimaalselt 20 meetri kaugusele ning maakonnakeskusest Viljandist ca 30 km kaugusele. Planeeringuala asub Karksi- Nuia ja Abja- Paluoja piirkonna kaksikkeskuse avalikus ruumis. Planeeritava ala asukoht on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringualast kirdesse jääb 6 Valga-Uulu tee, mille kaitsevöönd 30 m ulatub planeeringualale. Planeeringualast läände jääb 54 Karksi-Nuia – Lilli tee, mille kaitsevöönd on Karksi-Nuia asula piirini 10 m ning asulast väljaspool 30 m. Riigitee kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Mõlemad riigiteed on kahesuunalised. Riigitee 6 Valga-Uulu tee ääres on olemasolev kergliiklustee ning 54 Karksi-Nuia – Lilli tee ääres on osaliselt olemas kõnnitee, mis lõppeb ca 80 m enne planeeringuala.

Planeeringuala kontaktvöönd on üsna eriilmeline. Planeeringualast kirdes paikneb hoonestamata ärimaa krund (Lilli tee 1). Planeeringualast läände, teisele poole 54 Karksi-Nuia – Lilli teed jäävad valdavalt Nõukogude perioodil ehitatud 2-korruselised viilkatusega üksikelamud, mille kõrgused jäävad Maa-ameti kaardirakenduse andmetel vahemikku 6 – 9 m. Planeeringualast edelasse jäävad tootmismaa krundid, kus paiknevad tootmishooned, mille ehitisealused pinnad jäävad Ehitisregistri andmetel vahemikku 86 – 2307 m² ning kõrgused vahemikku 6 – 12 m.

Planeeringualast kagus on 13.06.2023 kehtestatud Metalli ja Heki kinnistute detailplaneering, millega on planeeritud laiendada tööstushooneid ning olemasolevat päikeseelektriparki. Planeeringuga on määratud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 38500 m² ning hoonete suurmiaks lubatud arvuks on 10.

Planeeringualast teisel pool 6 Valga-Uulu teed on 28.11.2023 kehtestatud Uue-Oru ja Oru kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringuga on kavandatud tankla teenindushoonega, mille makismaalse lubatud ehitisealuse pind on 350 m² ja kõrgus 7 m.

Planeeringualast kirdesse ca 190 m kaugusele jääb Karksi maastikuakaitseala (KLO1000579).

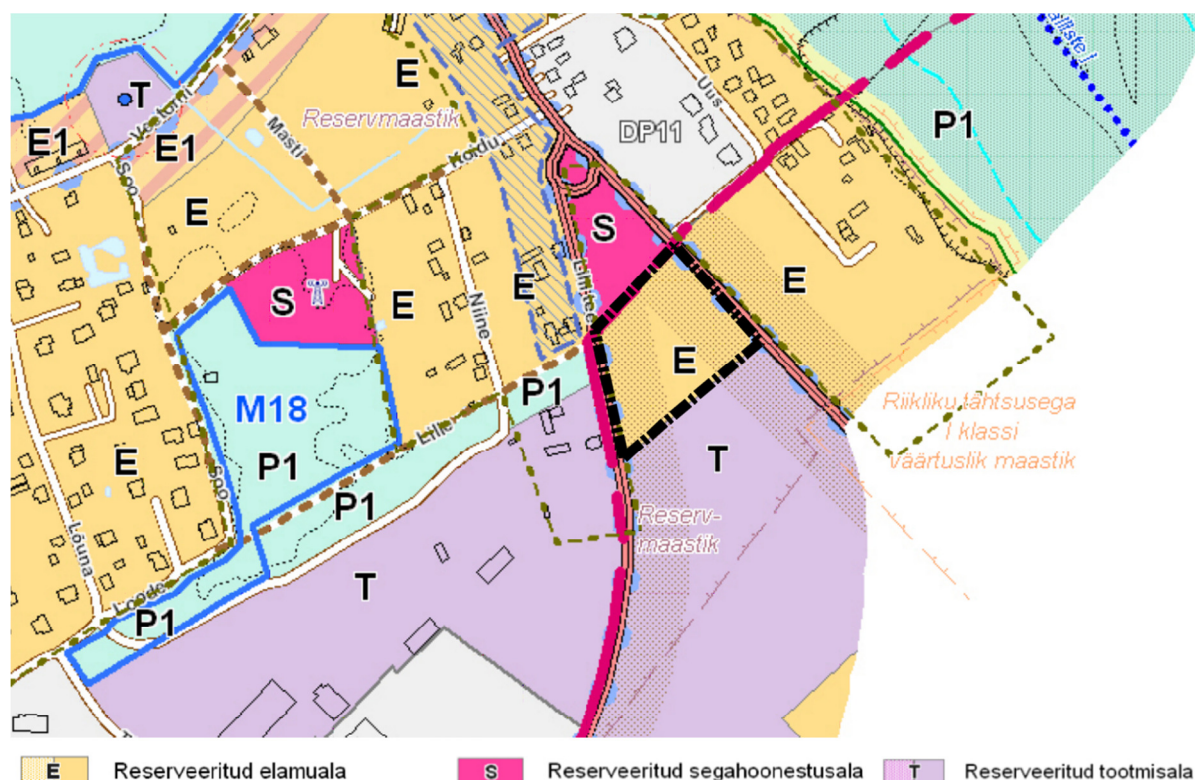
Kaubandushoone rajamine antud asukohta on sobilik, kuna tegemist on riigiteede vahele jääva kinnistuga. 6 Valga-Uulu tee näol on tegemist üsna tiheda liiklusega teega (2021 aastal oli keskmine liiklustihedus 1616 autot ööpäevas), kus on kiirusepiirang Karksi-Nuia linna sissesõidul 70 km/h ja linnast väljasõidul 90 km/h, mistõttu ei ole vahetult maantee äärne ala sobilik elamute rajamiseks. Lisaks on planeeringualaga piirnevate kinnistute puhul tegemist äri- ja tootmismaa funktsiooniga kinnistutega Planeeringualale kaubandusehoone rajamine tekitab eralduse ja ülemineku 6 Valga-Uulu tee ja planeeringualast loodesse jääva elamuala vahel.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

4. KARKSI VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDATUS

Karksi Vallavolikogu 21.06.2006 määrusega nr 17 kehtestatud Karksi valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa (vt skeem 1). Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringualale kaubandushoone ehitamine, mis eeldab maakasutuse sihtotstarbe muutmist ärimaaks.

Planeeringuala paikneb vahetult praeguse tiheasustusala Karksi-Nuia linna piiril, riigimaanteede vahelisel alal, kuhu elamuid ehitada pole enam otstarbekas. Kõrvalkinnistu Lilli tee 1 on juba üldplaneeringus segahoonestusega ala juhtotstarbega (S), mis on ette nähtud mitmekülgseks tegevuseks, peamiselt äri- ja väiketootmise ehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Lisaks on teisel pool 6 Valga-Uulu teed kehtestatud üldplaneeringut muutev Uue-Oru ja Oru kinnistute detailplaneering ning elamute asemel ehitatakse sinna tankla koos teenindushoonega. Piirilinna kinnistust loode pool on linna elamualad, lõuna pool Kõvakülas tootmisalad. Piirilinna kinnistule ärifunktsiooniga ala kavandamine moodustab seega loogilise ülemineku ja puhvri nende alade vahel, arvestades ka naaberalade arengut.



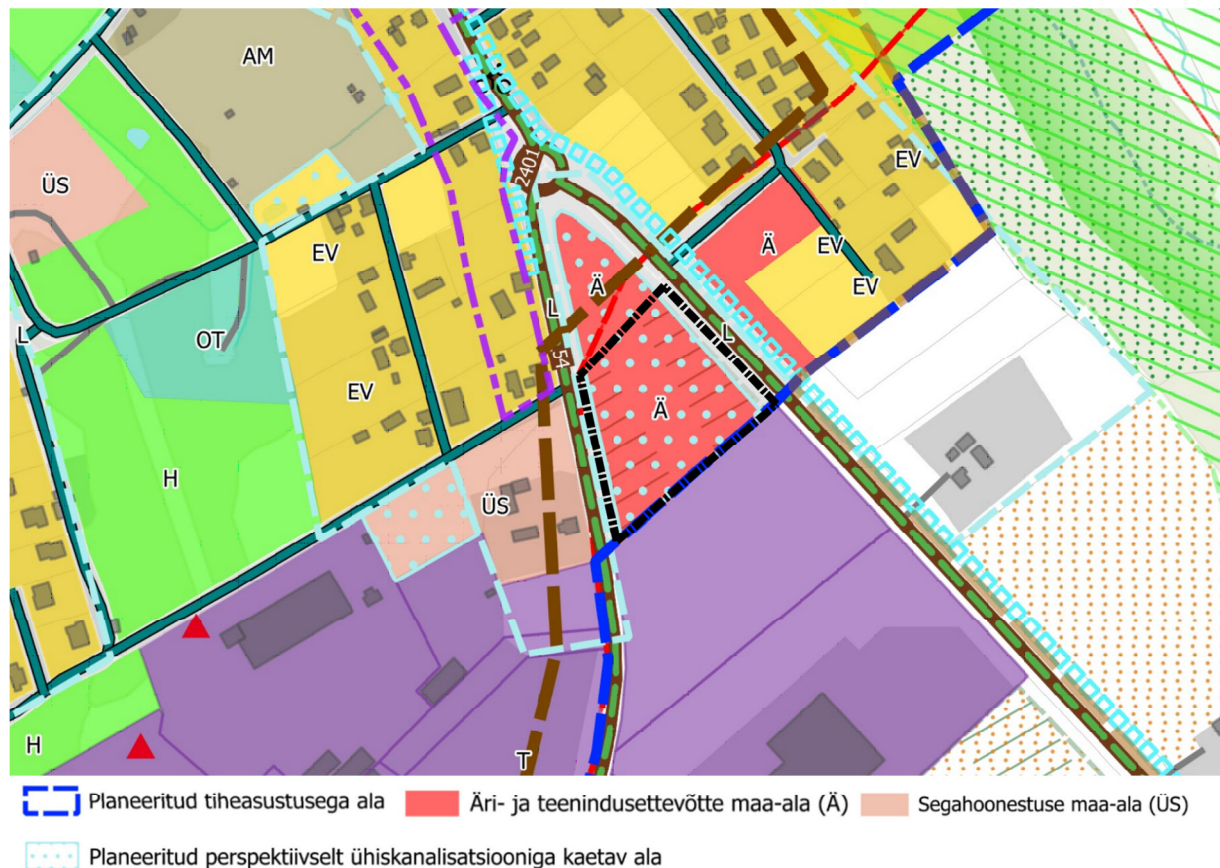
Skeem 1. Väljavõte kehtivast Karksi valla üldplaneeringu kaardist. Planeeringuala on tähistatud musta katkendjoonega.

Koostamisel oleva Mulgi valla üldplaneeringu (algatatud Mulgi Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 66) kohaselt jääb Piirilinna kinnistu äri- ja teenindusettevõtte maa-alale. Mulgi valla üldplaneering ei ole veel kehtestatud, kuid näitab, et kavatsused maakasutustotstarbe

ja -tingimuste osas on hetkel kehtiva Karksi valla üldplaneeringuga planeeringuala osas juba strateegiliselt muutunud.

Mulgi valla arengukava kohaselt on oluline, et valla suuremad asulad, sealhulgas Karksi-Nuia, moodustaksid jätkuvalt Mulgimaa asustussüsteemi stabiilse vundamendi, mis pakub lisaks isikupärastele linnamiljöödele töökohti ja eluks vajalikke teenuseid. Planeeringualale uue kaubandushoone (toidupoe) rajamine toetab arengukavas seatud eesmärke ning soodustab muuhulgas võimalust uute töökohtade tekkimisele.

Eeltoodust lähtuvalt tehakse ettepanek muuta Karksi valla üldplaneeringut lähtudes koostamisel olevast Mulgi valla üldplaneeringust skeemil 2 kajastatu kohaselt.



Skeem 2. Väljavõtte koostamisel olevast Mulgi valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala on musta katkendjoonega.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega määratakse ehitusõigus kaubandushoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, parkimisvõimalused, heakorra- ja haljastustingimused, määratakse servituudi vajadusega alad ning arhitektuurilised tingimused.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

5.2. Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv;
- 3) hoone suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoone lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid, terrassid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine

Planeeringualast kirdesse jääb 6 Valga-Uulu tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1616 sõidukit ning läände 54 Karksi-Nuia – Lilli tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 437 sõidukit. Mõlema riigitee kaitsevööndid ulatuvad planeeringualale. Riigitee kaitsevööndis 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. Planeeritud hoonestus jääb riigitee kaitsevööndist väljapoole.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigiteelt 54 Karksi-Nuia – Lilli tee. Jalakäijate juurdepääsuks on planeeritud riigitee äärde jääva olemasoleva kõnnitee lõppu ülekäigurada ning teisel pool teed jätkatakse kõnniteed planeeringualani, et tagada jalakäijate ohutus. Kõnnitee on planeeritud Metalli kinnistuni.

Planeeringuga nähakse ette uus ristumiskoht 54 Karksi-Nuia – Lilli teelt. Ristumiskoha planeerimisel on arvestatud olemasolevate mahasõitudega riigiteelt ning Piirilinna kinnistu ristumiskoht on kavandatud selliselt, et tekiks nihutatud ristmik. Nihutatud ristmiku puhul peab liituvate teede telgede omavaheline kaugus olema vähemalt 10 m. Ristumiskoha täpne lahendus ning asukoht antakse projekteerimisel. Ristumiskohta võib kavandada riigitee km 0,153-0,197.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud nähtavuskolmnurk 54 Karksi-Nuia – Lilli tee ja planeeritava juurdepääsutee ristumiskohas. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei kasva kõrgemaks kui 0.4 m.

Planeeritava hoone normikohane parkimine on lahendatud krundisiseselt. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelis 3 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ja võimalik paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt standardile.

Tabel 3. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv.

Krundi aadress	Kood	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suletud brutopind*	Parkimis-normatiiv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Piirilinna	12311	Kaubandushoone	1400 m ²	1/30	46

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil.

Krundi aadress	Hoone liik	Parkimis-normatiiv	Hoone suletud brutopind*	Normatiivne parkimiskohtade arv / planeeritud parkimiskohtade arv
Piirilinna	Supermarket, kauplused	1/150	1400 m ²	9 / 10

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

Planeeringuala põhimõtteline liiklusskeem on kujutatud joonisel 4.

5.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

Lahendatakse planeeringu põhilahenduse faasis.

5.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud on rajada IV kasutusviisiga hoone (kaubandushoone), mille lubatud minimaalne tulepüsvusklass on TP2. Hoonete tulepüsvusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

5.7. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Kauplusehoone tuleb projekteerida ja ehitada head ehitustava järgides. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, ümbritsevat keskkonda arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja

keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale.

Tabelis 4 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele.

Katusekalle	0-30°
Katusetüüp	lamekatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	plekk,kivi, rullmaterjal
Välisviimistlusmaterjalid	kivi, plekk, klaas, puit, fassaadiplaat
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP2
Piirded	võimalikud piirded määratakse ehitusprojektis, piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga
Hoone +/- 0,00	määratakse projekteerimise etapis

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Planeeringualal on olemas vanad viljapuud, pöösad ning lehtpuud, mis osaliselt likvideeritakse. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Planeeringuala põhimõtteline haljastusskeem on kujutatud joonisel 4.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja pöösaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud parkimisaladelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt. Vallitatud lumi ei tohi takistada standardiga nõutud sõiduautode parkimiskohtade kasutamist ja jalakäijate liikumist.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Vertikaalplaneerimise lahendus peab arvestama naaberkruntide maapinna kõrgustega.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Mulgi valla heakorraeeskirjast.

5.9. Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute töökohtade loomise. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Kõvaküla ja ka Karksi- Nuia, kui valla lõunaosa keskuse, väärtust. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda teenindava kaupluse rajamine ning muuhulgas ka uute töökohtade loomine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte. Lähim kaitstav loodusobjekt on Karksi maastikukaitseala, mis jääb planeeringualast ca 190 meetri kaugusele kirdesse. KSH eelhindangu alusel planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt mõju Natura võrgustiku alale või muule kaitstavale loodusobjektile.

Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Mulgi Vallavolikogu 29.08.2023. a otsuse nr 135 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevuse elluviimisega vahetut või kaudset mõju, mis võiks ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara vastavalt eelhindangu aruande järeldustele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmining tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on piirkonnas põhjavesi keskmiselt kaitstud. Ehitustegevust kavandades arvestada, et tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras ning vältida tuleb võimalikku pinnase- ja põhjaveereostust.

Kõvakattega pindadelt ja katusest ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. Parklalt kokku kogutav sademevesi tuleb vajadusel puhastada õli-liivapüüduriga.

Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Müra

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandusettevõtte, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele. Ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviigud ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liikluse müra sihtväärtused III kategooria aladel (keskuse maa-ala) on 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olemasolevatel elamu maa-aladel ületada määruse nr 71 liikluse müra II kategooria maa-alale kehtestatud mürataseme piirväärtusi. Ehituse müra tasemed ei tohi ehitusala lähedusse jäävatel elamu maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määrusega nr 71 kehtestatud asjakohase müra kategooria tööstuse müra normtasest.

Planeeritud kaupluse puhul on tegu päevasel ajavahemikul kasutatava hoonega, seega on asjakohane järgida päevaseid sihtväärtusi. AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritaval alal ei ületataks müra sihtväärtusi. Võimalike kaubandusasutusest lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimimine ainult päevasel ajal (07.00 – 23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui öisel ajal (23.00 – 07.00). Arvestades kehtivaid müra normväärtusi päevasel ajal (sihtväärtus 55 dB) ei ole kaubandusasutuses aset leidvate tegevuste korral päeva keskmisena kehtestatud sihtväärtuste ületamine tõenäoline. Võimalik kaupluse hoonest

lähtuv juhuslik ja ebaühtlane müra ei ole võrreldav pidevate müraallikatega nagu nt tiheda liiklusega tänav või pidevalt sama režiimiga töötav mürarikas tööstusobjekt. Normidega võrreldavas ajavahemikus 07.00 – 23.00 ei oma planeeritud kaupluse hoone üldises riigitee mürafoonis (mis koosneb peamiselt liiklusrüüstest) suurt osa. Oluline on müraallikate (müraallikad seadmed, müraallikad tegevused jt) paigutamine müraallikate hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

Tulevikus (piirkonna liikluskoormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole. Lisaks mõjub planeeritav hoonestus puhvrina 6 Valga - Uulu teelt tuleva müra suhtes planeeringualast läände jäävale olemasolevale elamualale.

Liiklusrüüstest tekitatud hoonestusest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonestuse müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida töhuga heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljele tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettklaase;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müraallikate ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhasüsteemidega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist. Valgusreostust saab ära hoida kasutades valgustuslahendusi, mille reflektorid on ehitatud nii, et valgustid on suunatud vaid valgustamist vajavale objektile või alale ja üleliigse valguse hulk oleks minimaalne. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et öösel ei paistaks uus rajatav valgustus otse kõrvalolevate eluhoonete akendesse.

Radoon

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

Detailplaneeringuga kavandatava kaubandushoone asukohas tuleb mõtta radooni pinnases või rakendada ilma mõõtmist korraldamata ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid lähtuvalt standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Maaparandussüsteem

Planeeringualal asub maaparandussüsteem (kood 6020523100020) VALDRE. Olemasolev kuivendusvõrk on vajalik vaid praegu kinnistul oleva aiandusliku maa mulla veerežiimi tagamiseks. Maaparandusseaduse § 54 lõike 4 alusel ning lähtudes maaomaniku taotlusest saab Põllumajandus- ja Toiduamet lugeda maaparandussüsteemi kasutusotstarve

lõppenuks, kui maaüksusel on kuivendussüsteem iganenud või lagununud või muul põhjusel kaotanud olulise osa oma toimimisvõimest. Samas eesvoolu kasutusotstarvet ei loeta lõppenuks, kui eesvoolu toimimisest sõltub teisel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu toimimine. Naaberkinnistute kuivendussüsteemi jätkuvaks toimimiseks ja liigvee ärajuhtimiseks saab kuivendussüsteemi osaliselt ümber ehitada.

Jäätmekäitlus

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite arv ning paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise faasis. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

5.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Piirilinna	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
Piirilinna	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetrassi.
Piirilinna	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal paiknevaid siderajatisi ja läbi kinnisasja kulgevat sidetrassi.

5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismohtu;

- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.13. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud riigiteede ja tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõiguse realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Servituudilepingute sõlmimine;
- Planeeritud tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Haljastuse rajamine;
- Planeeritud hoonele ehitusloa väljastamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 92 lg 3) tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded projektile.

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