

**Viljandi maakond, Karksi vald, Karksi-Nuia linn,
Rahumäe tn. 5 maa-ala detailplaneering**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, TÄPSUSTATUD LÄHTESEISUKOHAD JA KONTSEPTSIOON
 - 1.1 Detailplaneeringu koostamise alus
 - 1.2 Geodeesia
 - 1.3 Kehtiv üldplaneering
 - 1.4 Kehtivad detailplaneeringud
 - 1.5 Detailplaneeringu eesmärk ja ettepanek
 - 1.6 Detailplaneerigu ulatus, nõuete kehtivus
- 2 OLEMASOLEV SITUATSIOON
 - 2.1 Kehtiv maakasutus
 - 2.2 Ülevaade planeeringu alast
- 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK
 - 3.1 Planeeritud ehitusõigus
 - 3.2 Üldised nõuded hoonete väliskujundusele
 - 3.3 Planeeritud ehitusprintsüübid ja arhitektuursed nõuded
 - 3.4 Piirded
 - 3.6 Servituutide vajadus ja kinnisomandi kitsendused
- 4 TEEMAA-ALAD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
- 5 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED
 - 5.1 Haljastus
 - 5.2 Heakorrasutus
- 6 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED
 - 6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus
 - 6.2 Veevarustus
 - 6.3 Kanalisatsioon ja sademevesi
 - 6.4 Elektrivarustus
 - 6.5 Soojavarustus
 - 6.6 Sidevarustus
- 7 KESKKONNAKAITSE
- 8 TULEOHUTUSE ABINÕUD
- 9 MUINSUSKAITSE
- 10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED
- 11 PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

12 FOTOD PLANEERITAVAST ALAST

II DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

1. Karksi Vallavolikogu otsus (27. jaanuar 2011)
„Detailplaneeringu algatamine“;
2. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta ajalehes „Karksi Sõna“;
3. Väljavõte Karksi valla üldplaneeringust ja Karksi-Nuia keskuse detailplaneeringust
4. Kooskõlastuste koondtabel

III JOONISED

- | | | | |
|----|---------------------|---------|-------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | | DP-1 |
| 2. | Tugiplaan | (1:500) | DP-2 |
| 3. | Ehitusõiguse plaan | (1:500) | DP-3 |
| 4. | Illustreeriv joonis | (1:500) | DP-4 |

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, TÄPSUSTATUD LÄHTESEISUKOHAD JA KONTSEPTSIOON

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva, Viljandi maakonnas Karksi vallas Karksi-Nuia linnas asuva Rahumäe tn 5 maa-ala (riigi reservmaa nr. AT0804040028) detailplaneeringu koostamise aluseks on Karksi Vallavolikogu otsus (27. jaanuar 2011) „Detailplaneeringu algatamine“ (Vt. menetlusdokument 1).

Detailplaneeringu koostamisel aluseks võetud põhilised seadused ja muud õigusaktid:

- ✓ Planeerimisseadus;
- ✓ Karksi valla üldplaneering ja Karksi-Nuia keskuse detailplaneering;
- ✓ Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Detailplaneeringu tellijaks on Abja Tarbijate Ühistu, kelle sooviks on rajada juurdepääsutee Rahumäe tänavalt Rahumäe tn 1 kinnistule ja huvitatud pooleks Karksi- Nuia linn.

1.2 Geodeesia

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud AS Viljandi EKE Projekti poolt koostatud maa-ala geodeetilist digitaalselt mõõdistatud alusplaani (märts 2011).

1.3 Kehtiv üldplaneering

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses Karksi valla üldplaneeringuga (kehtestamise aeg 21. juulil 2006.a. määrusega nr 17), mille järgselt on kinnistu juhtfunktsiooniks reserveeritud segahoonestusala.

1.4 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava maa-ala kohta on kehtiv Karksi-Nuia keskuse detailplaneering.

1.5 Detailplaneeringu eesmärk ja ettepanek

Vastavalt algatamise otsusele on käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks:

- ✓ juurdepääsutee rajamine Rahumäe tänavalt Rahumäe tn 1 kinnistule;
- ✓ moodustatavale kinnistule Rahumäe tänava ja Umb tänava nurgal pindalaga 1000 m² ehitusõiguse määramine korterelamu püstitamiseks.

1.6 Detailplaneeringu ulatus, nõuete kehtivus

Detailplaneeringualale määratud tingimuste mõju ulatuseks on detailplaneeringuga määratletud planeeritav ala – riigi reservmaa nr. AT0804040028 (moodustatav kinnistu Rahumäe tn 5), mis asub Rahumäe tänava ja Umb tänava nurgal (vt joonis DP-2 „Tugiplaan“).

Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt.

Planeeringu joonis DP-4 on illustratiivne.

2 OLEMASOLEV SITUATSIOON

2.1 Kehtiv maakasutus

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Krundi kasutuse sihtotstarve</i>	<i>Krundi suurus / Omanik</i>
AT0804040028	Riigi reservmaa	1154 m ² /EV



Väljavõte Maa-ameti kodulehelt

2.2 Ülevaade planeeringu alast

Planeeritav ala paikneb Karksi- Nuia keskuse piirkonnas, Rahumäe tänava ja Umb tänava nurgal.

Kinnistu piirneb põhjas **Rahumäe tn. 1** (katastritunnus 28701:001:0046, sihtotstarve ärimaa 40%, elamumaa 60%), **Rahumäe tn. 3** (katastritunnus 28701:001:2560, sihtotstarve ärimaa100%) kinnistutega. Idast **Umb tn. 1** (katastritunnus 28701:001:2160, sihtotstarve elamumaa100%). Lõunas ja läänes piirneb planeeritav ala vastavalt **Umb** tänavaga ja **Rahumäe** tänavaga.

Olemasolevalt asub planeeritaval alal Rahumäe tn poolses osas ühe hoone vundamendi vare ja rajatud kruusakattega ala. Umb tänava ääres kasvavad üksikud puud, mis kuuluvad säilitamisele.

Reljeefsell on maa-ala langusega põhja – kirde suunas.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK (joonis DP-3)

3.1 Planeeritud ehitusõigus

<i>P o s i t u s</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala (m²)</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Suurim lubatud ehitus- alune pind (m²)</i>	<i>Krundi suurim lubatud täis- ehitus- protsent</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Suurim lubatud korruse- lisus</i>	<i>Suurim katuse- kalde vahemik</i>
1	Rahumäe tn.5	1000	EK 100 % (Korterelamu maa)	218	21,00%	1	2,5	25°-45°
2	Juurdepääsutee	154	LT 100 % (Tee ja tänava maa)	-	-	-	-	-

Planeeritava korterelamumaa suuruseks on 1000m². Vastavalt kehtivale Karksi-Nuia keskuse detailplaneeringule (p3 Maa-alade ehitustingimused ja p3.1 Karksi-Nuia linn) on see elamumaa minimaalne lubatud krundi suurus.

Planeeritava hoone võib ehitada joonisel (Ehitusõiguse plaan DP-3) näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Samuti on määratud kohustuslik ehitusjoon, mis asub 4,0 m kaugusel kinnistu piirist Umb tänava poolt ja 12,7 m kaugusel lääne poolt Umb tn 1. kinnistu piirist.

Kohustuslikust ehitusjoonest võivad eenduda trepid ja varikatused.

Uusehitise maksimaalne ehitualune pindala on 218 m².

Planeeritav juurdepääsutee rajada 6m laiusel Rahumäe tn 3 ja planeeritava kinnistu Rahumäe tn 5 vahelisele alale.

3.2 Üldised nõuded hoonete väliskujundusele

Vt. *kehtiv Karksi-Nuia keskuse detailplaneering (p3 Maa-alade ehitustingimused).*

Kavandatavate hoonete projekteerimisel arvestada, et hoone proportsioonid ja arhitektuurne ilme sobiks ümbritseva miljööga (ümberkaudsed hooned).

Välisviimistluses kohustuslikult kasutatavad materjalid: kivi, puit. Samuti kasutada pastelseid, naturaalsele materjalidele lähedasi värvitoone. Kaldkatuste katematerjaliks soovitatavalt katusekivi, plekkmaterjal. Lamekatus ei ole lubatud.

3.3 Planeeritud ehituspriinitsiivid ja arhitektuursed nõuded

- ✓ Hoone põhihaht peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel, mis asub 4,0 m kaugusel kinnistu piirist Umb tänava poolt ja 12,7 m kaugusel lääne poolt Umb tn 1. kinnistu piirist. Vastavalt *kehtivale Karksi-Nuia keskuse detailplaneeringule (p3 Maa-alade ehitustingimused ja p3.1 Karksi-Nuia linn)* on kahe elamu väikseim lubatud vahekaugus 15 m.
- ✓ Rahumäe tn.5 planeeritav korterelamu peab sobituma olemasoleva elamurajooni miljöösse, lubatud kuni 3 korrust (3-s korrus nn. katusekorrus).

3.4 Piirded

Planeeritava kinnistu Rahumäe tn. 5 lääne- ja põhjapoolsele kinnistu piirile rajada piirdeaed eraldadamaks omavaheliselt kaubaveoautode jaoks planeeritud juurdepääsuteed (ohutuse tagamiseks) ja korterelamu kinnistut. Võib piirata hekiga, puit- või võrkpiirdega. Võrkpiire on soovituslik rajada koos hekiga. Piirete ja heki maksimaalne kõrgus tänavapoolses osas, vastu avalikke platse ja haljasalasid 1,5 m. Nähtavust nõudvatel kohtadel maksimaalne kõrgus 80 cm (*Vt kehtiv Karksi-Nuia keskuse detailplaneering (p3 Maa-alade ehitustingimused ja p3.1 Karksi-Nuia linn).*

Naaberkiinnistute vaheline piire lahendada kokkuleppel.

Piirdeaiad peavad arhitektuurselt sobituma projekteeritavate hoonetega, naaberhoonetega ning ümbritseva keskkonnaga.

3.6 Servituutide vajadus ja kiinnisomandi kitsendused

Planeeritavatel kiinnistutel paikneb elektripaigaldise servituut 4m õhuliini all (2 m mõlemale poole).

4 TEEMAA-ALAD, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs Rahumäe tn 5 kinnistule on planeeritud Umb tänavalt.

Juurdepääs Rahumäe tn.1 kinnistule on planeeritud Rahumäe tänavalt (kaubaveoauto sissesõidutee).

Parkimine on ette nähtud krundisiselt. Rahumäe tn 5 kinnistul on parkimine (6 parkimiskohta).

Tänavaliikluskorraldust käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

5 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Krundi haljastuse ja heakorrastuse täpne lahendus anda hoonestusprojekti asendiplaaniga.

5.1 Haljastus

Kõrghaljastust planeeritavale korterelamu maale planeeritud ei ole.

Piirdeaedu ei tohi rajada krundil hoone(te) ja juurdesõidutee vahele selliselt, et see võiks takistada päästeteenistuse tööd.

Haljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid ning kasvukohale iseloomulikke taimeliike.

5.2 Heakorrastus

Majapidamisest ja haljastushooldusest tulenevad orgaanilised jäätmed komposteerida või koguda ära vedamiseks eraldi.

Uue elamukrundi heakorrastamise täpne lahendus antakse hoonestusprojekti asendiplaaniga.

6 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Käesoleva detailplaneeringuga antakse planeeritavatele tehnovõrkudele paiknemise põhimõtteline lahendus.

Planeeringualal olemasolevate ning kavandatavate tehnovõrkude paiknemine on kajastatud joonisel DP-3 (*Ehitusõiguse plaan*).

6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritaval alal paikneb olemasolev madalpinge õhuliini post. Kinnistu lääne ja põhjapoolset osa läbib olemasolev madalpinge õhuliin.

Säilib olemasolev tänavavalgustus.

6.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud olemasoleva linna veevõrgu baasil. Ühendus Rahumäe tänavalt Umb tänavale rajatud trassi kaudu.

6.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee kanaliseerimine on lahendatud olemasoleva linna kanalisatsioonivõrgu baasil. Ühendus Rahumäe tänavalt Umb tänavale rajatud trassi kaudu.

Sademevesi

Hoone katuselt kogunev sademevesi hajutatakse planeeritaval kinnistul, sissepääsuteelt ja parkimisplatsilt kogunev sadevesi juhitakse vertikaalplaneeringuga Rahumäe tänaval asuvasse sadevee drenaažisüsteemi.

Sademevee tahtlik suunamine vertikaalplaneerimisega naaberkruntidele on keelatud.

6.4 Elektrivarustus

Planeeritava korterelamu elektriga varustatus on planeeritud olemasoleva õhuliini baasil. Õhuliini post asub Umb tänava lõpus, ühendus korterelamu jaotuskilpi on planeeritud maa-aluse madalpingekaabliga.

6.5 Soojavarustus

Planeeritava korterelamu kütmine lahendada tsentraalse linna katlamaja baasil. Ühendus Rahumäe tänavalt Umb tänavale rajatud trassi kaudu.

6.6 Sidevarustus

Planeeritava korterelamu ühendamise sidevõrguga on planeeritud Umb tänava kaudu Rahumäe tänaval kulgevast sidekaablikanalisatsioonist. Väljavõtte torustikust teostada sobivas kohas sadulharuühendusega.

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehnilist tingimuste alusel.

7 KESKKONNAKAITSE

Jäätmete kogumiseks tuleb planeeritav kinnistu (Rahumäe tn 5) varustada regulaarselt

tühjendatava jäätmekonteineriga. Erinevad jäätmeliigid tuleb koguda lahus. Jäätmed tuleb koguda kaanega suletud konteineritesse selleks ehitusprojektis ettenähtud kohas. Olmejäätmed, biolagunevad jäätmed ja pakendijäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Jäätmekonteiner paigutada nii, et need jääks märkamatuks krundist möödujatele. Näiteks ehitada prügikonteinerile ümber esteetiline puitkarkass või kivist varisein.

Ohtlikud jäätmed tuleb eraldada teistest jäätmeliikidest ja need kokku koguda ja anda üle käitlemiseks vastava ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale käitlejale.

Ehitustegevusega kaasnevad lühiajalised ja ajutise iseloomuga negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid näiteks peenefraktsioonilise ehitusprahi või tolmu lendumise vältimiseks koormate katmine, teede kastmine jne. või müra mõju minimaliseerimiseks tööde teostamine päevasel ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja terviskaitse nõuetest.

8 TULEOHUTUSE ABINÕUD

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud

- Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004. a määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääsud ehitistele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Väline tulekustutusvesi planeeritavale alale saadakse Karksi-Nuia linna territooriumil asuvast hüdrandist, mis asub Tartu mnt ja Rahumäe tänava ristmiku kõrval haljasribal ca 100m kaugusel. Teine veevõtukoht asub Rahumäe tn 1 (kõrvalasuva kaupluse) hoovil ca 30 m kaugusel.

9 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Samuti ei asu planeeringuala muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

„Planeerimisseaduse“ kohaselt tuleb detailplaneeringuga seada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. Selle tarbeks on koostatud standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a. Vt Karksi-Nuia üldplaneering p2.5.2.1 Soovituslikud meetmed kuritegevuse vähendamiseks.

- ✓ Teed ja platsid projekteerida võimalikult avatuna ning valgustatuna. Soovitav on vähekasutatavatel aladel kasutada liikumisanduriga valgusteid, mis tagavad ühest küljest energiasäästu ja teisest küljest kõrgendatud tähelepanu suunamise võimaluse süttinud valgustiga alale;
- ✓ Hoonete varustatus turvaseadmetega tuleb näha ette vajalikul tasemel (lukustamise võimalus, videovalve, signalisatsioon);
- ✓ Maa-alal kasutada vastupidavaid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- ✓ Kruntide maa-ala peab olema heakorrastatud ja vajadusel piiratud piirdeaiaga.

11 PLANEERINGU ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringu kehtestamise järgi saab planeeringust dokument, mis on järgnevate projekteerimistööde aluseks. Lisaks on projekteerimise aluseks Eesti Vabariigis kehtivad projekteerimismõtted.

17.03-2011

Koostaja: Eva Jaadla

12 FOTOD PLANEERITAVAST ALAST



Foto nr 1 Vaade Rahumäe tänava ja Umb tänava ristmikult



Foto nr 2 Vaade Umb tänava poolt