

Tellija: AS Textuur
Asukoht: Viljandi mk Karksi vald Karksi-Nuia linn Piiri
katastriüksuse tunnus 28701:001:0670
Viljandi mk Karksi vald Karksi-Nuia linn Tööstuse tn.1a
katastriüksuse tunnus 28701:001:2300
Koostaja: OÜ Proff Praktik
Töö: 2014-42

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise alus
- 1.2 Geodeesia
- 1.3 Kehtiv üldplaneering
- 1.4 Kehtivad detailplaneeringud
- 1.5 Detailplaneeringu eesmärk
- 1.6 Detailplaneeringu ulatus

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

- 2.1 Kehtiv maakasutus
- 2.2 Ülevaade planeeringu alast
- 2.3 Olemasolevad kitsendused ja servituudid

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

- 3.1 Planeeritud ehitusõigus
- 3.2 Planeeritud ehitusprintsüübid
- 3.3 Piirded
- 3.4 Servituutide vajadus ja kinnisomandi kitsendused

4 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

5 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

- 5.1 Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus
- 5.2 Piirdeaed
- 5.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

- 6 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED
 - 6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus
 - 6.2 Planeeritav elektrivarustus
 - 6.3 Planeeritav vee- ja kanalisatsioon
 - 6.4 Planeeritav 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 nr 70 (18.juuni 2014) „Detailplaneeringu algatamine“;
- 2. Karksi Vallavolikogu otsus nr 81 (15.oktoober 2014) „Karksi Vallavolikogu 18.06.2014 otsusega nr 70 kinnitatud Piiri kinnistu detailplaneeringu lähteülesande muutmine“;
- 3. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta ajalehes „Sakala“;
- 4. Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2013 väljastatud Piiritlusakt nr.JV-KHO-6/2;
- 5. AS Silva poolt 09.10.2014 väljastatud „Tööstuse 1a kinnistu tehnilised tingimused liitumiseks veevärgi ja – kanalisatsiooniga“;
- 6. Väljavõte Karksi valla üldplaneeringust ja Karksi-Nuia linna üldplaneeringust
- 7. Kooskõlastuste koondtabel

III JOONISED

- | | | | |
|----|---------------------------|----------|-------------|
| 1. | Tugijoonis | (1:1000) | DP-1 |
| 3. | Põhijoonis tehnovõrkudega | (1:500) | DP-2 |
| 4. | Illustreeriv joonis | (1:500) | DP-3 |

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva, Viljandi maakonnas Karksi vallas Karksi-Nuia linnas asuva Piiri kinnistu (katastriüksuse tunnus 28701:001:0670) detailplaneeringu koostamise aluseks on Karksi Vallavolikogu otsus nr 70 (18. juuni 2014) „Detailplaneeringu algatamine“ (Vt. menetlusedokument 1 ja 2). Teatis on avaldatud Karksi valla kodulehel, Karksi valla ajalehes „Karksi Sõna“ ja maakonna ajalehes „Sakala“.

Detailplaneeringu koostamisel aluseks võetud põhilised seadused ja muud õigusaktid:

- ✓ Planeerimisseadus;
- ✓ Karksi valla üldplaneering ja Karksi-Nuia linna üldplaneering;

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on teinud Lembit Kaljura, ja huvitatud pooleks AS Textuur.

1.2 Geodeesia

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud OÜ Pacman Grupp (litsents 723-MA.05.10.2010) poolt koostatud geodeetilist digitaalselt mõõdistatud alusplaani (august 2014), töö nr 14041.

1.3 Kehtiv üldplaneering

Karksi valla üldplaneeringu järgselt (kehtestamise aeg 21. juulil 2006.a. määrusega nr 17) asuvad Piiri kinnistu, mille sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, reserveeritud puhkealal, ilma hoonete ehitamise õigusega ja Tööstuse tn. 1a, mille sihtotstarve on tööstusmaa 100%, asub Karksi valla üldplaneeringuga reserveeritud tootmisalal.

1.4 Kehtivad detailplaneeringud

Varasemad detailplaneeringud puuduvad.

1.5 Detailplaneeringu eesmärk ja ettepanek

Vastavalt algatamise otsusele on käesoleva detailplaneeringu algatamise ettepaneku teinud Lembit Kaljura, kelle sooviks on temale kuuluva Piiri kinnistu jagamine kaheks ja huvitatud pooleks AS Textuur, kelle sooviks on jagatava kinnistu teine osa liita Tööstuse tn 1a kinnistuga, eesmärgiga rajada saetööstuse arendamiseks hoonete kompleks koos puidumaterjali ladustamise võimalusega.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringuga kehtestatud nimetuse „reserveeritud puhkeala ilma hoonete ehitamise õigusega“ (P1) „reserveeritud tootmisalaks“ (T) koos hoonete ehitamise õigusega .

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata täiendav ehitusõigus Tööstuse 1a kinnistule ja Piiri kinnistule. Mõlemal kinnistul on olemasolevad hooned.

1.6 Detailplaneeringu ulatus

Detailplaneeringualale määratud tingimuste mõju ulatuseks on detailplaneeringuga määratletud planeeritav ala – Piiri ja Tööstuse 1a, mis asub Tööstuse tänava , Soo puhkeala, Niine tänava ja Lilli tee vahelisel alal (vt joonis DP-1 „Tugijoonis“).

Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt. Planeeringu joonis DP-3 on illustratiivne.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Kehtiv maakasutus

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Krundi kasutuse sihtotstarve</i>	<i>Krundi suurus / Omanik</i>
28701:001:0670	Maatulundusmaa 100%	13556 m ² /Lembit Kaljura
28701:001:2300	Tööstusmaa 100%	15229 m ² /AS Silva



Väljavõte Maa-ameti kodulehelt

Karksi-Nuia linn, Piiri ja Tööstuse tn.1a katastriüksuse detailplaneering
15.10.2014
Piiri ja Tööstuse tn.1a, Karksi-Nuia linn, Karksi vald, Viljandi maakond
Katastritunnus: 28701:001:0670 ja 28701:001:2300

DETAILPLANEERING
töö nr 2014-42
OÜ Proff Praktik,
MTR nr EEP 002253

2.2 Ülevaade planeeringu alast

Planeeritavad kinnistud Piiri ja Tööstuse 1a:

1. **Piiri**- suurusega 13556 m², paikneb Karksi- Nuia linna lõunapiiril, väljakujunenud tööstuspiirkonna ääres: Karksi-Nuia-Lilli tee, Tööstuse tänava ja Soo puhkeala vahelisel alal. Planeeritava kinnistu idapiiril paikneb osaliselt üks hoone .

Kinnistu piirneb:

Läänest ja põhjast **Soo puhkeala** (katastritunnus 28701:001:0112, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%), **Niine tn 8** (katastritunnus 28701:001:1230, sihtotstarve elamumaa100%), **Niine tänav** (katastritunnus 28701:001:0143, sihtotstarve transpordimaa100%), **Lilli tee 10** (katastritunnus 28701:001:2480, sihtotstarve elamumaa100%) kinnistutega.

Kirdest **Karksi-Nuia-Lilli tee 54** (katastritunnus 60002:003:1220, sihtotstarve transpordimaa 100%) kinnistuga.

Idast **Piiri** . (katastritunnus 60002:003:0421, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistuga.

Kagust ja lõunast **Lilli tee 14** (katastritunnus 28701:001:0035, sihtotstarve tootmismaa100%), **Tööstuse tn 1a** (katastritunnus 28701:001:2300, sihtotstarve tootmismaa100%) kinnistutega.

Edelast **Tööstuse tn 1** (katastritunnus 28701:001:2290, sihtotstarve tootmismaa100%) kinnistuga.

Olemasolevalt asub planeeritaval alal looduslik rohumaa. Kõrvalkinnistu Tööstuse tn 1a ja Piiri kinnistu vahel on piirdeaed (betoonpostidel võrkaed, kõrgusega 2,15m) ja kasvavad üksikud puud. Põhja- ja lääneküljel on üksikud lehtpuud ja võsa.

Reljeefelt on maa-ala langusega kirde-edelasuunas. Maapinna absoluutkõrgused on kirdes +107.82 ja +106.08 edelas.

2. **Tööstuse tn 1a** –suurusega 15229 m² paikneb Karksi- Nuia linna lõunapiiril, väljakujunenud tööstuspiirkonnas: Piiri kinnistu, Soo puhkeala, Tööstuse tänava ja Lilli tee vahelisel alal. Planeeritaval alal on 2 hoonet. Territoorium on osaliselt asfalteeritud ja piiratud betoonpostidel võrkaiaga. Kinnistu piiril kasvavad üksikud puud. Reljeefelt on maa-ala langusega kirde-edelasuunas. Maapinna absoluutkõrgused on kirdes +107.69 ja +106.01 edelas.

Kinnistu piirneb:

Põhjast **Piiri kinnistu** (katastritunnus 28701:001:0670, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistuga.

Kirdest **Lilli tee 14** (katastritunnus 28701:001:0035, sihtotstarve tootmismaa100%).

Kagust **Lilli tee 14 b** (katastritunnus 28701:001:0036, sihtotstarve tootmismaa100%).

Lõunast **Tööstuse tn 5** (katastritunnus 28701:001:0890, sihtotstarve tootmismaa100%).

Edelast **Tööstuse tn 3a** (katastritunnus 28701:001:0029, sihtotstarve tootmismaa100%).

Läänest **Tööstuse tn 1** (katastritunnus 28701:001:2290, sihtotstarve tootmismaa100%).

2.3 Olemasolevad kitsendused ja servituudid

Detailplaneeringualal puuduvad olemasolevad kitsendused ja servituute seatud ei ole.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK (joonis DP-2)

3.1 Planeeritud ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringu alusel moodustatavatele uuele katastriüksusele sihtotstarbe määramine toimub „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 a. määrusega nr.155. Vastavalt määrusele planeeringualal kasutatavad katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega on järgmised:

1. Olemasolev: Piiri- maatulundusmaa (011;M)- põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa
2. Moodustatav: Tööstuse 1a- tootmismaa (003;T)-tootmiseesmärgil kasutatav maa; tootmis-ja tööstusehitiste alune ja neid teenindav maa; toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa; muu tootmistarbel kasutatav maa.

<i>Pos nr</i>	<i>Kinnistu aadress või aadressi ettepanek</i>	<i>Krundi pindala (m²)</i>	<i>Maa sihtotstarve ja osakaalu %</i>	<i>Suurim lubatud ehitusalune pind (m²)</i>	<i>Hoonete lubatud arv krundil</i>	<i>Suurim lubatud korruse lisus</i>	<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	<i>Hoonete lubatud max kõrgus (m)</i>
1	Piiri	5333	MP 100 % (Põllumajandusmaa)	400	2-	2	30°-45°	10
2	Tööstuse 1a	23452	TH 100 % (Tootmishoone maa)	6200	3	2	0°-30°	10

3.2 Planeeritud ehitusprintsiihid ja arhitektuursed nõuded

Planeeritavad hooned võib ehitada joonisel (Põhijoonis tehnoorkudega DP-2) näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Kinnistutel on hoonestusala seotud krundi piiridega. Hoonete ehituskeeluala ja puitmaterjali ladustamise keeluala on min 4m kinnistu piirist. Hoonete paigutamisel kinnistule tuleb järgida planeeringus näidatud katusekalde ja harja joont. Uued hooned peavad looma ühtse mulje ning piirkonda sobima.

Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, kivi, klaasi. Tööstushoonetel metallpindu.

3.3 Piirded

Planeeritava kinnistu Tööstuse 1a edela-, loode- ja kirdepoolsele kinnistu piirile rajada piirdeaed. Võib piirata puit- või vörkpiirdega. Piirete maksimaalne kõrgus 2,2 m.

Naaberkiinnistute vaheline piire lahendada kokkuleppel.

Piirdeaiad peavad sobituma ümbritseva keskkonnaga.

3.4 Servituutide vajadus ja kinnisomandi kitsendused

Planeeritavatel kinnistutel puudub servituudi ja kitsenduste vajadus.

4 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Käesoleva detailplaneeringuala loode-põhjapiirile on Karksi valla üldplaneeringus reserveeritud tänava maa.

Juurdepääs Piiri kinnistule on olemasolev.

Juurdepääs Tööstuse tn 1a kinnistule on olemasolev läbi Lilli tee 14b kinnistu, millelt on pääs Karksi-Nuia- Lilli teele.

Teede ja tänavate liikluskorraldust käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

5 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus

Tööstuse 1a kinnistule kõrghaljastust planeeritud ei ole. Olemasolevate puude maha võtmine vastavalt vajadusele. Raieluba taotleda Karksi-Nuia Linnavalitsuselt.

Piiri kinnistule on planeeritud kõrghaljastus Tööstuse 1a ja Lilli tee 14 poolsele kinnistutevahelisele piirile.

5.2 Piirdeaed

Planeeritud piirdeaed on vörkaed, kõrgusega 2,2m. Piirdeaeda ei tohi rajada selliselt, et see võiks takistada päästeteenistuse tööd.

5.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Reljeefelt on maa-ala langusega kirde-edelasuunas. Maapinna absoluutkõrgused on kirdes +107.82 ja +106.08 edelas. Planeeritava laoplatši rajamisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, vajadusel rajada edelasuunda kuivenduskraav. Sademevee tahtlik suunamine vertikaalplaneerimisega naaberkruntidele on keelatud.

6 TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritaval Piiri kinnistul tehnovõrke ja rajatisi ei ole.

Planeeritaval Tööstuse 1a kinnistul on olemasolev sadeveedrenaaž ja valgustusmast.

6.2 Planeeritav elektrivarustus

Elektrivarustus lahendada vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

6.3 Planeeritav vee- ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni varustus lahendatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

6.4 Planeeritav sidevarustus

Sidevarustust planeeritud ei ole.

7 KESKKONNAKAITSE

Müratõkestamise meetmed.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 04.03.2011.a. määrusele nr 16 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ järgi juhinduda § 4. Mürahinnang, lg 1-5 ja 04.03.2002 a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.

Välismüra normtase.

Taotlustaseme arvsuurused olemasolevatel ja uutel planeeritavatel aladel on tööstusettevõtete müra ekvivalenttase IV kategooria järgi päeval 65 dB ja öösel 55 dB.

Planeeritavale Piiri kinnistule olmejäätmete konteinerit planeeritud ei ole. Tööstuse 1a kinnistul on jäätmekonteiner olemasolev.

Jäätmete kogumise mittevajadusele tuleb omanikul esitada sellekohane avaldus Karksi Vallavalitsusele. Ladustatavast puitmaterjalist tekkiv saepuru ja koorepuru kogutakse kokku ja suunatakse naabuses oleva katlamaja hakke küttematerjaliks.

Ehitustegevusega kaasnevad lühiajalised ja ajutise iseloomuga negatiivsete mõjude leevendamiseks tuleb rakendada töökorralduslikke ja tehnilisi meetmeid näiteks peenefraktsioonilise prahi 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 terviskaitsemeetmetest.

8 TULEOHUTUSE ABINÕUD

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud: EVS 812-6 „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-4 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“, VV määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeringualal määratud hoonestusala (minimaalselt 4 m kinnistu piirist) ja hoonetevahelised kujud on antud selliselt, et saab rajada hooneid tulepüsivusklassiga TP-3. Planeeritaval hoonestusalal (VVM 315 §19, lg2) peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Olemasolevate hoonete omavahelised kaugused on nõuetekohased või eraldatud tulemüüriga. Saematerjali ladustamise kuja vastavalt EVS-812-4 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ p.13.2.2.

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

Päästetranspordi juurdepääs Lilli teelt.

Olemasolev väline lähim tuletõrje veevõtu võimalus asub Karksi-Nuia linna Tööstuse tn 2 territooriumil asuvast veevõtu tiigi kaevust, kaugusega ca 400 m. Nõuetele vastav veevõtukoht planeeritavale alale peab asuma 100 m kaugusel (mis tagab välise kustutusvee saamise 6 tunni jooksul 25 L/sek. EVS 812-6 „Tuletõrje veevarustus“ p.5.5 „Kustutusvee normvooluhulgad põlevmaterjali laoplatsidele järgi“). Planeeritava veevõtukoha asukoht lahendada vastavalt ehituprojektile.

Põlevmaterjali lahtistele laoplatsidele (palgid, saematerjal, saepuru, hakkepuut, freesturvas jms) mahuga kuni 10000m³ arvestatakse normvooluhulgaks 25l/s ning kestvuseks kuni 6 tundi. Tööstus- ja laohoonete standardi alusel on lubatud ladustada kuni 10000 m³.

Lähimad naaberehitised asuvad Loode tn 27, kaugusega 34m ja Tööstuse 1a, kaugusega 38m.

9 MUINSUSKAITSE

Planeeritava 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;
- ✓ Varustatus turvaseadmetega tuleb näha ette vajalikul tasemel (lukustamise võimalus, videovalve, signalisatsioon);
- ✓ Maa-alal kasutada vastupidavaid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- ✓ 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 projekteerimisstandardid (EVS).

Koostaja: Eva Tammperre

15.10-2014

12 FOTOD PLANEERITAVAST ALAST (vt joonis DP-1 „Tugijoonis“)

Foto nr 1 Vaade Karksi-Nuia- Lilli teelt



Foto nr 2 *Vaade Tööstuse 1a kinnistult Niine tn suunas (põhja)*



Foto nr 3 *Vaade Tööstuse 1a kinnistult lääne suunas*



Foto nr 4 Vaade Tööstuse 1a kinnistult Piiri kinnistu suunas



Foto nr 5 Vaade põhjast, Piiri kinnistu poolt Tööstuse 1a kinnistule

