



LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
Postiaadress: Sõle 34-17  
Tallinn 10319  
Tel: (+372) 58 507 811  
E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
[www.landcomposition.ee](http://www.landcomposition.ee)

## Töö nr DP-21-05

Viljandimaa, Mulgi vald, Abja-Paluoja linn

Tikuti kinnistu

## DETAILPLANEERING

Tellija: Mulgi Vallavalitsus  
Reg.kood: 77000453  
e-mail: [mulgi@mulgivald.ee](mailto:mulgi@mulgivald.ee)  
Tel: (+372) 4354780

Huvitatud isik: OG Elektra AS  
Reg.kood: 10054238  
e-mail: [info@ogelektra.ee](mailto:info@ogelektra.ee)  
Tel: (+372) 3223560  
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
e-mail: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
Tel: (+372) 58 507 811  
Maastikuarhitekt: K. Soonvald  
magistritunnistuse nr MD 000627  
(Eesti Maaülikool)  
/digiallkiri/

Tallinn 2021

## SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	3
2.	KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED .....	3
3.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	4
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	6
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	6
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	6
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	6
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
4.5	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	7
4.6	Olemasolev tehovarustus .....	7
4.7	Kehtivad piirangud .....	7
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	8
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	8
5.2	Kruntide ehitusõigused .....	8
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	9
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded .....	9
5.5	Piirded.....	10
5.6	Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5.7	Haljastus.....	11
5.8	Heakorra põhimõtted .....	12
5.9	Tehnovõrkude lahendus .....	12
5.10	Veevarustus .....	13
5.11	Reoveekanaliseerimine .....	13
5.12	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	13
5.13	Elektrivarustus.....	14
5.14	Telekommunikatsioonivarustus .....	14
5.15	Tänavavalgustus .....	14
5.16	Soojavarustus .....	14
5.17	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....	15
6.	KESKKONNAKAITSE .....	17
6.1	Keskkonnakaitse .....	17
6.2	Paluoja ojaga seotud tegevused .....	18
6.3	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	19
6.4	Liikluskooormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks .....	19
6.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	20
6.6	Servituutide vajaduse määramine .....	20
6.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	21
8.	JOONISED .....	22
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000 .....	22
2.	Olemasolev olukord M 1:1000.....	22
3.	Põhijoonis M 1:500 .....	22
4.	Tehnovõrgud M 1:500 .....	22

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on Tikuti kinnistu (katastritunnus 10701:004:0013) kinnistu jagamine, maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks, ehitusõiguse määramine kaubandushoone ning seda teenindavate infrastruktuuride rajamiseks, parkimiskorralduse ja tehnovõrkude lahenduste koostamine ning vajalike piirangute ja servituutide vajaduse määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Viljandi maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.18.a. käskkirjaga nr 1.1-4/75);
- Abja valla üldplaneering (kehtestatud Abja Vallavolikogu 14.08.08.a. otsusega nr 244);
- Katastriüksuse digitaalne geodeetiline alusplaan (Sõmeru Maamöödu OÜ, töö nr 4821, 07.02.19);
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Siseministri 30.03.17.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013";
- Riigihalduse ministri 17.10.19.a. määrusega nr 50 kehtestatud "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Tippgeo OÜ töö nr 2020TG343 joonis "Vee ja kanalisatsiooni teostusjoonis" (29.01.21);
- Reaalprojekt OÜ töö nr P20086 "Riigitee nr 6 Valga-Uulu km 69,937-72,162 Abja-Paluoja linnalõik";

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistriltunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## 2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Viljandimaal Mulgi vallas Abja-Paluoja linnas Tikuti kinnistul tiheasustusalal. Planeeringualast idasse jääb Abja Spordi- ja Tervisekeskus ja Abja Gümnaasium koos staadioniga. Lõuna poole jäävad mitmed firmad (Puit ja Mööbel OÜ jne). Läänes paiknevad tankla, EKNK Halliste kogudus, Coop kauplus, Abja lastehoid ja Abja Kultuurimaja. Tikuti maaüksuse ees asub ringtee ja Abja-Paluoja linna läbib Valga-Uulu maantee nr 6. Tikuti oja kulgeb ida pool.

### 3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeritaval alal kehtib Abja Vallavolikogu 14.08.2008. a otsusega nr 244 kehtestatud Abja valla üldplaneering, mille kohaselt on ala reserveeritud peamiselt P1 puhkealaks, millel puudub hoonete ehitamise õigus ning millele tohib ehitada vaid rajatisi. Samuti on üldplaneeringu järgi maa-alal S segahoonestusala ja puhkeala koos hoonete ehitamise õigusega P2, mis asub kirdeosas.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Abja valla üldplaneeringut, muutes osa P1 alast ärimaaks (ca 6500 m<sup>2</sup>). Planeeringuga soovitakse kinnistule rajada 1-korruseline ca 1500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kaubandushoone koos kliendiparklaga ning juurdepääsuteedega Grossi Toidukaubad kauplusele. Samuti paikneb planeeritav ärimaa krunt väikeelamu – ja segahoonestusalade vahetusläheduses olemasoleva ringtee ääres, võimaldades rajada juurdepääsuteed juba olemasoleva tee (Silla tee) kaudu, säästes sellega keskkonda. Ka kasvab planeeritava ärimaa osas kõrghaljastust hõredamalt nagu ka üldplaneeringus märgitud segahoonestusalal. Kõrghaljastuse aladel säilitatakse P1 ja P2 sihtotstarve.

Samuti tehakse planeeringuga ettepanek vähendada Paluoja oja ehituskeeluvööndit. Muudatusettepanek on ära näidatud planeeringu joonisel nr 4.

Väljavõte Abja valla kehtiva üldplaneeringu kaardist:







## 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Viljandimaal Mulgi vallas Abja-Paluoja linnas Tikuti maaüksusel.



Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



Planeeritava maa-ala suurus on ca 21712 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Tikuti krunti (katastriüksuse tunnus 10701:004:0013, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 21712 m<sup>2</sup>) ja Silla tee (katastriüksuse tunnus 48001:001:0887, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 6977 m<sup>2</sup>). Ehisregistri andmetel puudub Tikuti katastriüksustel hoonestus.

### 4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Tikuti tee (10701:004:0014, transpordimaa 100%),
2. Viljandi tee 2 (10701:004:0290, elamumaa 100%),
3. Kahvre (10701:004:0017, maatulundusmaa 100%);
4. Vana-Kahvre (10701:004:0070, maatulundusmaa 100%);
5. Abja tee 15 (10701:004:0019, ühiskondlike ehitiste maa 100%);
6. Abja tee 9 (10701:004:0130, elamumaa 100%);
7. Abja tee 7 (10701:004:0120, elamumaa 100%);
8. Abja tee 5 (10701:004:0100, elamumaa 100%);
9. Abja tee 1 (10701:004:0030, elamumaa 100%);
10. 24227 Abjamõisa tee (48001:001:0607, transpordimaa 100%);

11. 6 Valga - Uulu tee (10701:002:0024, transpordimaa 100%).

#### **4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Sultsi - Abja-Paluoja teelt nr 24172 (Viljandi tee). Riigiteede nr 6 Valga-Uulu ja nr 24172 Sultsi – Abja-Paluoja teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 10 meetrit.

#### **4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Planeeritaval alal paikneb kõrghaljastus (puud) ala kirdeosas. Üksikud puudegrupid paiknevad ka edelaosas. Planeeringuala reljeef on tasane, langedes kirde suunas. Sultsi – Abja-Paluoja tee ja Tikuti maaüksuse vahel kulgeb Paluoja oja. Samuti paikneb planeeringuala põhjaosas Viljandi tee 2 kinnistu lõunapiiril tiik. Tikuti maaüksuse edelapoolses osas kulgeb loode-kagu suunaliselt Paluoja ojast alguse saav kraav, mis läbib kõnealust maaüksust.

#### **4.6 Olemasolev tehovarustus**

Olemasolev tuletõrjeeve hüdrant asub Põhja tänav L2 ja Sultsi-Abja-Paluoja tee nr 24172 (Viljandi tee) ristumiskohas. Tikuti maaüksuse loodeosas paiknevad kanalisatsioonitorud ja –kaevud. Lõuna poole jäävad Abja teel paiknevad veetorud. Side- ja madalpinge maakaablid kulgevad Viljandi tee läänepoolsel küljel.

#### **4.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringuala ehitustegevust kitsendavad olemasolevate kanalisatsioonitorude 1 meetrine kaitsevöönd mõlemal pool toru telge.

Kuna Paluoja oja (keskkonnaregistri kood VEE1136010) on valgala kuni 25 m<sup>2</sup>, siis on sellel ojal:

- 10 m veekaitsevöönd;
- 25 m ehituskeeluvöönd;
- 50 m piiranguvöönd.

Riigiteede nr 6 Valga-Uulu ja nr 24172 Sultsi – Abja-Paluoja teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 10 meetrit.

## 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga jagatakse Tikuti maaüksus kaheks: üheks ärimaa ja üheks maatulundusmaa krundiks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Põhijoonis".

**Tabel 1. Maakasutuse tabel**

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala, m <sup>2</sup>	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala, m <sup>2</sup>	Planeeringu- järgne maakasutus
Tikuti maaüksus	POS 1	21712	100 % M	6464	100% Ä
	POS 2			15267	100 % M

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord" järgmiselt:

M – maatulundusmaa 011

Ä – ärimaa 002

### 5.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on sõidukite teeninduse hoone (12332), muu teeninduse hoone (12339), garaažid (12430), muu laohoone (12529), elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

**Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr		Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Tikuti maaüksus	POS 1	6464	100 % ÄK	1	2500	9 m põhihoone
	POS 2	15267	0-100 % HP, P, PS	-	-	

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenidushoone maa

HP – haljasala maa

P – virgestusmaa

PS – puhke- ja spordirajatise maa



### **5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatise võib ehitada ka väljaspool hoonestusala.

Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritava alal tuleohutuse järgi IV kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP2 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Olemasoleva Sepa tee ja POS 2 poolsetes külgedes on hoonestusala kuni krundi piirini.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 "Põhijoonis".

### **5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded**

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega.

Planeeritud hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Planeeritud hoonete tehnoeadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Hoonete projekteerimisel juhinduda EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoone korruselisus	põhihoonel 2 maapealset
Katusekalle ja harja suund	0° - 45° Materjalina kasutada bituumen, PVC, plekk, kivi.
Hoonete kõrgus	9 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Lubatud on kivi, plekk, klaas, puit, muud fassaadiplaadid, metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP2
Piirded	Kõrgus 1,5 m – 1,8 m maapinnast, metallkonstruktsioon, metallvõrk, puitlipid. Lisaks võib istutada heki.

\*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Mulgi Vallavalitsusega.

### 5.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Krunte võib eraldada 1,5 m -1,8 m võrkpiirde või puitlippaia ja lubatud on istutada täiendavalt ka hekk. Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga.

### 5.6 Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on arvestatud Transpordiameti tellimisel Reaalprojekt OÜ poolt koostamisel oleva töö nr P20086 "Riigimaantee nr 6 Valga-Uulu km 69,937-72,162 Abja-Paluoja linnalõik" rekonstrueerimise projektiga (kasutatud 28.02.22 saadetud lingil olevaid andmeid). Tegemist on informatiivse lahendusega, mis täpsustub teeprojektide koostamise käigus.

Transpordiamet korraldab planeeringuala vahetuslähedusse jääva ringristmiku ümberehitust, mille lahendus on ära näidatud planeeringu põhi- ja tehnojoonisel. Sellest tulenevalt on ära näidatud ka ajutine juurdepääs POS 1-le Sultsi - Abja-Paluoja kõrvalmaanteelt nr 24172 (rajamise vajadus tekib kui detailplaneeringut soovitakse ellu viia enne kõnealuse ringristmiku ümberehitamise lõpetamist). Ajutine juurdepääsutee on planeeritud likvideerida seejärel kui eelnevalt mainitud ringristmiku ehitus ja Silla tee rekonstrueerimine on lõpetatud.

POS 1-le tagatakse juurdepääs Silla teelt uue planeeritava asfaltkatttega tee kaudu. Peale- ja mahasõidu asukoht ja täpne lahendus antakse ehitusprojekti raames. Silla tee rekonstrueerimisprojekti koosseisus antakse Silla tee piki- ja põikikalded koos kraavide vajadusega. Täiendavalt lahendada olemasoleva kraavi rekonstrueerimine nii, et oleks tagatud sademevee äravool. Silla teele on kavandatud veel ka eelnevalt mainitud Transpordiameti poolt koostatavas teeprojektis ära näidatud kõnnitee pikendus kuni POS 1 krundi piirini.

Parkimine lahendatakse POS 1 krundi siseselt. Parkimiskohad on kavandatud vastavalt Eesti

standardile EVS 843:2016. Kokku on POS 1 ette nähtud 46 parkimiskohta ja 1 invakoht.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Asfaltkattega platsidelt tulenev sademevesi tuleb enne kanaliseerimist/immutamist puhastada mudaõlipüüduris, millede asukohad ja tüüp määratakse teeprojekti koosseisus. Truubid on planeeritud ajutise juurdepääsutee ja planeeritava parkla alla. Truupide parameetrid jms oluline lahendatakse eelpool nimetatud rajatiste ehitusprojekti koosseisus.

Liikluskorraldus koos teede ja tänavate põhimõttelise lahendusega on ära toodud joonisel 3 "Põhijoonis".

## 5.7 Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislake elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevad puud ja põõsad, mis jäävad parkimisala ja hoone alla, on nähtud ette likvideerida. Ülejäänud alal kasvavad puud säilitatakse (vajadusel likvideeritakse haiged ja vigastatud puud ning istutatakse uued puud).

Ehitiste alt eemaldatav kasvupinnas kasutatakse haljastustöödel. Säilitatavate puude tüved tuleb ehituse ajal kaitsta puitkilpidega, puu juurte läheduses ja võra ulatuses teha kaevetöid käsitsi. Suuremaid juuri ei tohi lõhkuda. Maapinna tõstmise puude ümbruses on keelatud, samuti on keelatud ehitusmaterjalide ladustamine ja pinnase kuhjamine ning masinate liikumine säilitavate puude kasvualal.

Teedest ja hoonetest vaba ala haljastatakse muruga. Võimalusel tuleb säilitada olemasolevat pinnakatet.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

### **5.8 Heakorra põhimõtted**

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel tuleb need ümbritseda piirdega või ehitada prügimaja.

### **5.9 Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad). Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Tehnovõrkude ning truupide ja kraavide rajamisel tuleb tagada, et rajamine ei kahjustaks naaberkinnistute hooneid (vibratsioon jms). Enne tööde alustamist vajadusel dokumenteerida fotode vms näol ehitiste seisukord.

Planeeritud tehnovõrkude võimalikud asukohad ja ühenduskohad on ära toodud joonisel nr 4 "Tehnovõrkude joonis".

### 5.10 Veevarustus

Detailplaneeringu koostamise ajal koostab Reaalprojekt OÜ Abja-Paluoja linnas Pärnu mnt ühisveevarustuse ja reovee kanalisatsiooni rekonstrueerimise projekti nr P21010 "Abja-Paluoja ÜVK rekonstrueerimine-Pärnu mnt" ja vastavalt sellele projektile on planeeringus ära näidatud liitumine ühisveevärgi trassiga.

OÜ Abja Elamu poolt on väljastatud liitumistingimused, mille alusel on varuvariandina ära näidatud võimalik liitumiskoht ühisveevärgi toruga: POS 1 veevarustuse võimalik tagamine Silla tee kinnistul paiknevast olemasolevast kaevust nr 474 (PVC/PE De110, maapind 64,89, toru 63,07)- X:6443564,30, Y:580120,28), millest on planeeritud veetrass läbi piki Silla teed kuni planeeritud hooneni.

### 5.11 Reoveekanaliseatsioon

Detailplaneeringu koostamise ajal koostab Reaalprojekt OÜ Abja-Paluoja linnas Pärnu mnt ühisveevarustuse ja reovee kanalisatsiooni rekonstrueerimise projekti nr P21010 "Abja-Paluoja ÜVK rekonstrueerimine-Pärnu mnt" ja vastavalt sellele projektile on planeeringus ära näidatud liitumine ühiskanalisatsiooni trassiga.

OÜ Abja Elamu poolt on väljastatud liitumistingimused, mille alusel on varuvariandina ära näidatud võimalik liitumiskoht ühiskanalisatsiooni toruga: POS 1 reoveekanaliseatsioonitoru ühendatakse vajadusel olemasolevasse kaevu (KK2-40, PE/Malm Ø560/500, kaas 60,60, põhi 59,34)- X:6443618,95, Y:580108,78), mis paikneb Tikuti maaüksusel Paluoja oja tipus.

### 5.12 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Hoone +-0.00 kõrguslik sidumine, mis on esimese korruse põrandapind, on detailplaneeringus määratud absoluutkõrgusmärgiga +60,00 (täpsustatakse edasise projekteerimise käigus).

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Silla tee kagupoolsele küljele on planeeritud uus kraav, mille täpne vertikaalplaneerimine lahendatakse Silla tee ehitusprojekti koosseisus.

Sademevee juhtimisel teekraavidesse tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja riigitee muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb arvestada planeeritud ajutise juurdepääsu ja parkla rajamisel lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused ehitusprojektide koosseisudes.



Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Tugiplaan".

### **5.13 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 375057. POS 1 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud uus komplektalajaam Silla tee maaüksusele planeeritud hoone vahetuslähedusse. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabliga olemasolevast Abja KK:(Abja) alajaamast. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud toiteliin 0,4 kV maakaabeliiniga. POS 1 krundi piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist on ette nähtud toide 0,4kV maakaabelliiniga kuni planeeritud hooneni.

Planeeritud 15 kV ja 0,4 kV maakaabellinidele määratakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks.

Planeeritud maakaablite ja kilpide täpne paiknemine lahendatakse edasise projekteerimise käigus tööprojektiga. Projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.

### **5.14 Telekommunikatsioonivarustus**

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35157929. Sidekanalisatsiooni põhitrass on planeeritud sidekaevust ABJ-027.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m ja teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### **5.15 Tänavavalgustus**

Planeeritava ala tänavavalgustuse täpne lahendus antakse tee ja parkimisplatsi ehitusprojekti koosseisus edasise projekteerimise käigus. Planeeringulahenduses on ära näidatud tänavavalgustuspostide võimalikud asukohad.

### **5.16 Soojavarustus**

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Horisontaalne maaküte vajab teatud ruutmeetreid maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht

antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 2 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

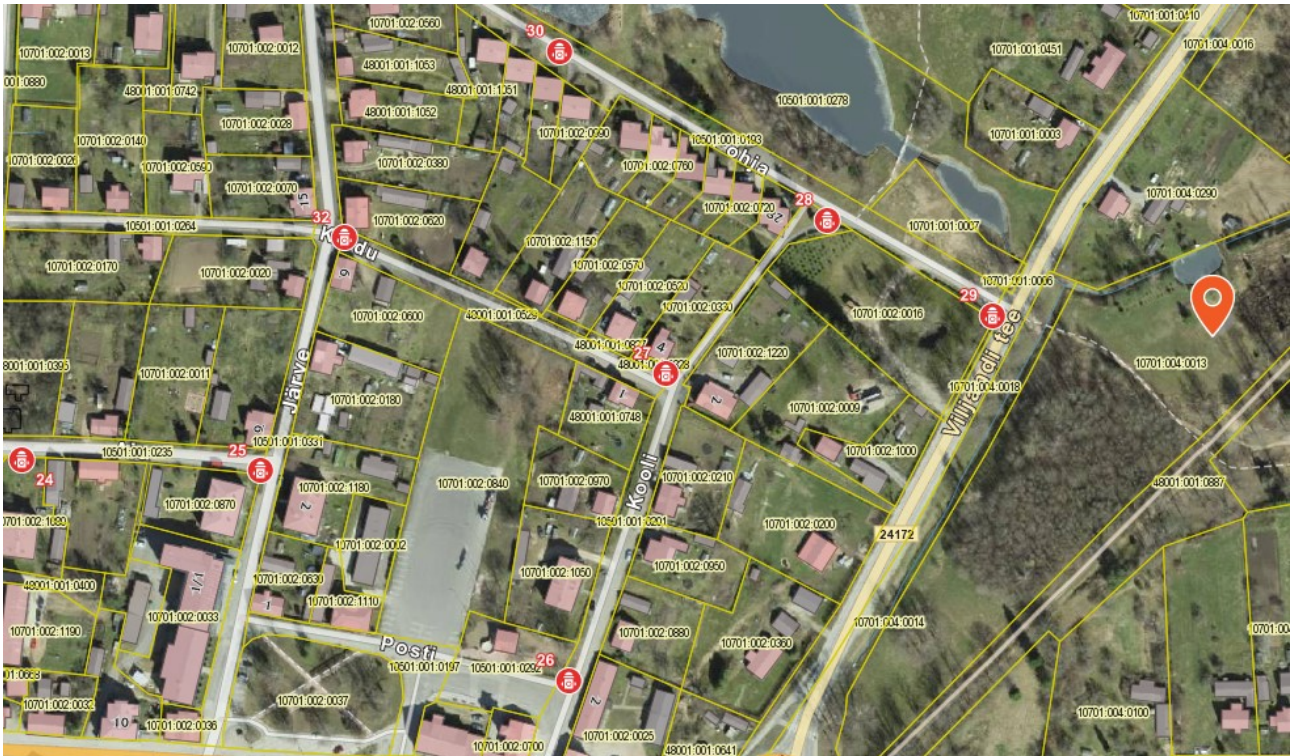
1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
3. Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Kuna tuulegeneraatorid peavad asuma planeeritud hoonete katusel või kõrgel mastil (et töötaks korralikult), siis tuleb enne nende rajamist viia läbi täiendavad uuringud antud piirkonnas: kas on üldse võimalik rajada siia ja visuaalselt sobivad keskkonda.

### **5.17 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus**

Planeeritaval alal kehtib Abja Vallavolikogu 14.08.2008. a otsusega nr 244 kehtestatud Abja valla üldplaneering, mille kohaselt on veevõtukoht kavandatud Abja-Paluoja linnas Järve tänaval Abja-Paluoja paisjärve läänekaldale.

Olemasolevad hüdrandid vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele "Ohtlikud kätised, veevarustus, veeohutus":



Lähim hüdrant (nr 1, trassi DN110) asub antud ajahetkel ümber projekteeritava ringtee vahetusläheduses. Teine lähim hüdrant (nr 29, trassi DN110) asub Põhja ja Viljandi tee ristumiskohas.

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Siseministri määrus nr 39 “Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule” ja määrus nr 10 “Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeritud POS 1 krundile on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Krundile pääseb juurde mööda Viljandi teed ning uuendatava Silla tee kaudu. Planeeringualasine reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooned minimaalselt tulepüsivusklassiga TP2. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## **6. KESKKONNAKAITSE**

### **6.1 Keskkonnakaitse**

Planeeritava alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

Kavandatud tegevus avaldab mingil määral mõju pinnasele (parkla rajamine jms) ja looduslikule Paluoja ojale (selle torusse juhtimine), kuid see ei ole nii oluline. Suureneb ka müratase ja õhureostus seoses parkla rajamisega, kuid jääakse kehtestatud normi piiridesse (liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel  $L_{pA,max}$  ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A)). Parkla on planeeritud 48 autole, mis ei tõsta oluliselt antud piirkonnas mürataset. Kuna kavandatakse ärihoonet (kaubandus), siis ei kohaldu alale keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kohased müra siht- ja piirväärtused.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Planeeringuala läänepoolsesse osasse soovituslik rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleks nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda. Eeldatavalt ei toimu planeeringualal väikeettevõtluse tootmist sellisel kujul, mis tooks kaasa kiirgustegevuse ja välisõhu suure saaste ning seega ei ole vaja taotleda kiirgustegevuse, erisaasteluba ja keskkonnakompleksluba.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.



Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnaalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

## **6.2 Paluoja ojaga seotud tegevused**

Vastavalt Looduskaitseaduse §40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Paluoja oja ehituskeeluvööndit. Muudatusettepanek on ära näidatud planeeringu joonisel nr 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada eraomandis oleva maaüksusele ehitada kaubandushoone. Planeeritud hoone suurus ja kuju on tingitud optimaalsest lahendusest kaupluse ruumide ja tehnika/inventari jms vahel (st kitsam ja pikem lahendus ei ole enam otstarbekas ehitada). Samuti on otstarbekam rajada hoone olemasolevale ringteele võimalikult lähedale, säästes nii ülejäänud krundil kasvavat taimestikku. Sellest tulenevalt on ka ehituskeeluvööndi muudatusettepanek tehtud. Planeeritud kaubandushoone ja parkla jäävad 10 m kaugusele kraavi nõlvast (veekaitsevööndist väljapoole).

Vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg 4 ja 5 ei kohaldu ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringu alusel planeeritud avalikult kasutatavale teele, milleks on planeeritud 2,5 m laiune jalgteed (see on Transpordiameti poolt projekteeritava ringtee juures projekteeritud jalgteed (samuti 2,5 m laiune) pikendus kuni planeeritava kaubandushooneeni). Samuti ei laiene ehituskeeld planeeritud ajutisele avalikult kasutatavale juurdepääsuteele Viljandi teelt.

Vastavalt Looduskaitseaduse §34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeritud ehitustegevus küll ei täida Paluoja oja kalda kaitse-eesmärki aga planeeritud on kavandatu võimalikult kompaktselt ja väljapoole veekaitsevööndit (välja arvatud planeeritud avalikult kasutatav kõnnitee), et minimaliseerida võimalikku tekkivat kahju loodusele.

Vastavalt Veeseaduse §118 lg1 on veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Oja ja planeeritud kõnnitee vahele on ette nähtud uued puud, mis välistavad oma juurtega erosiooni tekkimist. Samuti aitavad erosiooni teket vältida säilitatav ja hooldatav taimestik oma juurtega. Planeeritud parkimisala ja hoone jäävad väljapoole Paluoja oja veekaitsevööndit. Täiendavalt on kavandatud parkimisalale liiva-õlipüüdur, et vältida võimalikku reostust autode poolt. Samuti on kavandatud planeeritud kõnnitee kalle parkla suunas ja äärekiviga oja poolses osas.

Olemasoleva Paluoja oja (keskkonnaregistri kood VEE1136010) külge kuuluvale kraavile on



planeeritud trupp, et tagada olemasoleva süsteemi toimimine ka peale parkimisala rajamist. Samuti on planeeritud trupp planeeritud ajutise sissesõidu tee alla, et tagada olemasoleva veesüsteemi toimimine kuni ehitustegevuse lõpuni.

Paluoja puhul ei ole tegemist avaliku ega avalikult kasutatava veekoguga. Kuna tegemist on olemasoleva kraaviga, mis ei ole keskkonnaregistris registreeritud, siis kraavile truubi panekuks ei ole veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut tarvis. Registreeringu taotlemine on vajalik, kui plaanitakse Paluoja süvendada, sinna süvenduspinnast paigutada või tahkeid aineid uputada mahus 5-100 m<sup>3</sup>. Veekogusse tahke aine paigutamise mahuna tuleb arvestada seda osa materjalist, mis paigutatakse allapoole tavapärast veepiiri. Kui ehitamine toimub nii, et Paluojas ei toimu süvendustöid ning ajutiselt ega alaliselt veekogusse materjale ei paigutata, ei ole vaja ehitamiseks veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut taotleda. Veekogu, kuhu trupp ehitatakse, peab pärast ehitustöid jääma võimalikult looduslikuks. See tähendab, et veekogus tuleb tagada võimalikult looduslik voolurežiim. Rajatis ei tohi veevoolu aeglustada ega kiirendada.

### **6.3 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseeaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Mulgi valla kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Mulgi valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

### **6.4 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuna planeeringualale on planeeritud äritegevus ja liikluskoormus on projekteeritava hoone vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

### **6.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Paluoja oja on valgala kuni 25 m<sup>2</sup>, siis on sellel ojal
  - 1.1 10 m veekaitsevöönd;
  - 1.2 25 m ehituskeeluvöönd;
  - 1.3 50 m piiranguvöönd.
2. Riigiteede nr 6 Valga-Uulu ja nr 24172 Sultsi – Abja-Paluoja teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 10 meetrit.
3. Olemasolevad kanalisatsioonitorud, 1 m kaitsevöönd mõlemal pool toru telge;
4. Planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
5. Planeeritud veetoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;
6. Planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;

### **6.6 Servituutide vajaduse määramine**

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

### **6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

## 7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Mulgi Vallavalitsusega. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Uute katastriüksuste moodustamine;
- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Uute planeeritud tehovõrkude, teede ja rajatiste ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- Ehituslubade väljastamine Mulgi Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
- Uute planeeritud hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

---

**DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI**

Tikuti kinnistu

Abja-Paluoja linn, Mulgi vald, Viljandimaa

Tellija: Mulgi Vallavalitsus

Huvitatud isik: AS OG Elektra

**LandComposition OÜ**

Töö nr.DP-21-05

September 2022

---

**8. JOONISED**

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem  | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:1000   |
| 3. Põhijoonis         | M 1:500    |
| 4. Tehnovõrgud        | M 1:500    |