



LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
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 .....	4
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 .....	16
6.1	Keskkonnakaitse .....	16
6.2	Paluoja ojaga seotud tegevused .....	17
6.3	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	18
6.4	Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks .....	19
6.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	19
6.6	Servituutide vajaduse määramine .....	19
6.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
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 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75);
- Abja valla üldplaneering (kehtestatud Abja Vallavolikogu 14.08.2008 otsusega nr 244);
- Katastriüksuse digitaalne geodeetiline alusplaan (Sõmeru Maamöödu OÜ, töö nr 4821, 07.02.2019);
- Keskkonnaministri 14.08.2018 määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevalgus hoonetes";
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021. määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused";
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“.
- Tippgeo OÜ töö nr 2020TG343 joonis "Vee ja kanalisatsiooni teostusjoonis" (29.01.2021);
- 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), magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## **2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHITUSLIKUD SEOSED**

Planeeringuala asub Viljandimaal Mulgi vallas Abja-Paluoja linnas Tikuti kinnistul tiheasustuselal. 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.

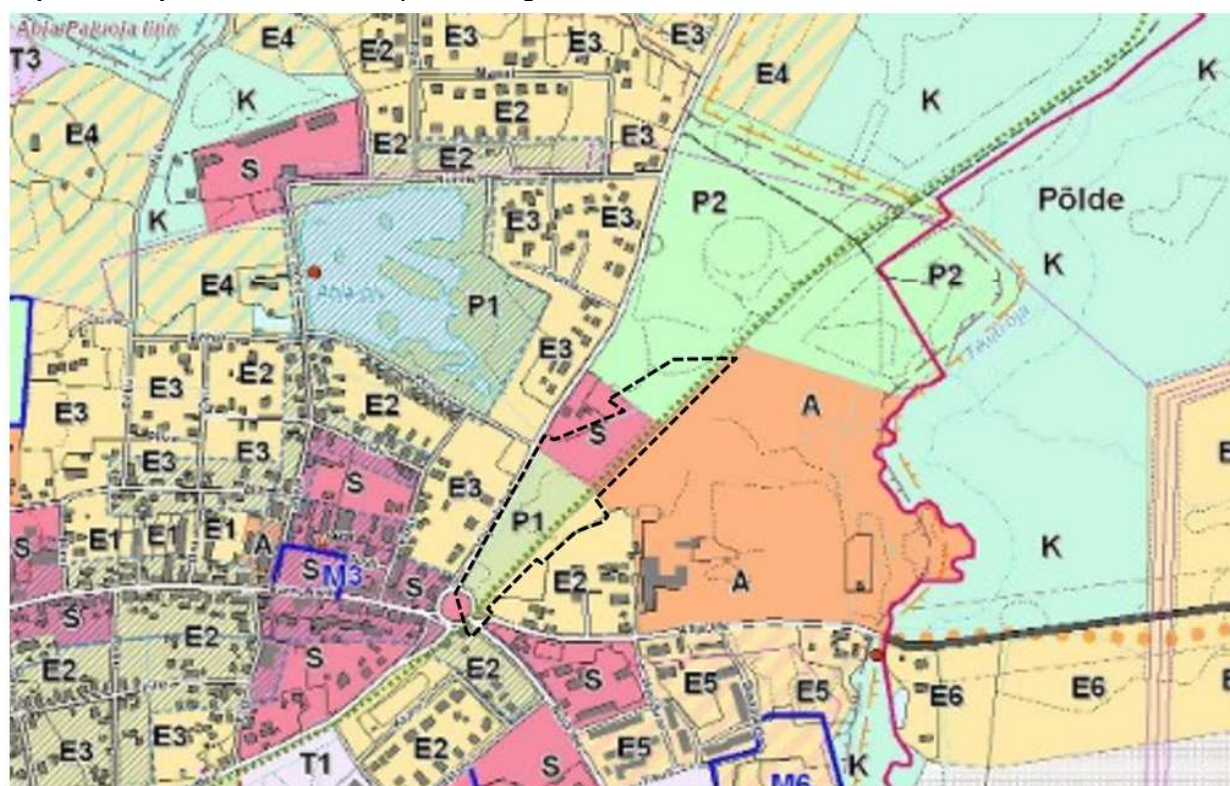
## **3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK**

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-korruselise ca 1500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kaubandushoone koos kliendiparklaga ning juurdepääsuteedega Grossi Toidukaubad kauplusele. Samuti paikneb planeeritav ärimaa krunt väikeelamu – ja segahoonestusala 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 segahoonestusala. Kõrghaljastuse aladel säilitatakse P1 ja P2 sihtotstarve.

Muudatusettepanek on ära näidatud planeeringu joonisel nr 3 "Põhijoonis".

Väljavõte Abja valla kehtiva üldplaneeringu kaardist:



----- planeeritava ala piir

**LEPPEMÄRGID:**

**ÜLDKASUTATAVAD ALAD JA PUHKEALAD**

- K** Reserveeritud kompensatsiooniala (majandatavad või looduslikud rohealad; puhkealad tootmis-, liiklus- ja elamuvalade vahel)
- P1** Reserveeritud haljasala (hooldatavad haljasalad, pargid - metsapargid)
- P2** Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega
- A** Reserveeritud üldkasutatav ala
- S** Reserveeritud segahoonestusala

**ELAMUVALAD**

- E1** Reserveeritud väikeelamuala, (ehitusõiguse annab kinnistu suurus 0,1 ha)
- E2** Reserveeritud väikeelamuala, (ehitusõiguse annab kinnistu suurus 0,15 ha)
- E3** Reserveeritud väikeelamuala, (ehitusõiguse annab kinnistu suurus 0,2 ha)
- E4** Reserveeritud väikeelamuala, (ehitusõiguse annab kinnistu suurus 0,4 ha, nõue säilidada maksimaalselt olemasolev mets, halj)
- E5** Reserveeritud korterelamuala
- E6** Reserveeritud väikeelamuala, (ehitusõiguse annab kinnistu suurus 2,0 ha)
- E7** Reserveeritud väikeelamuala, (ehitusõiguse annab kinnistu suurus 1,0 ha)

**TOOTMISALAD**

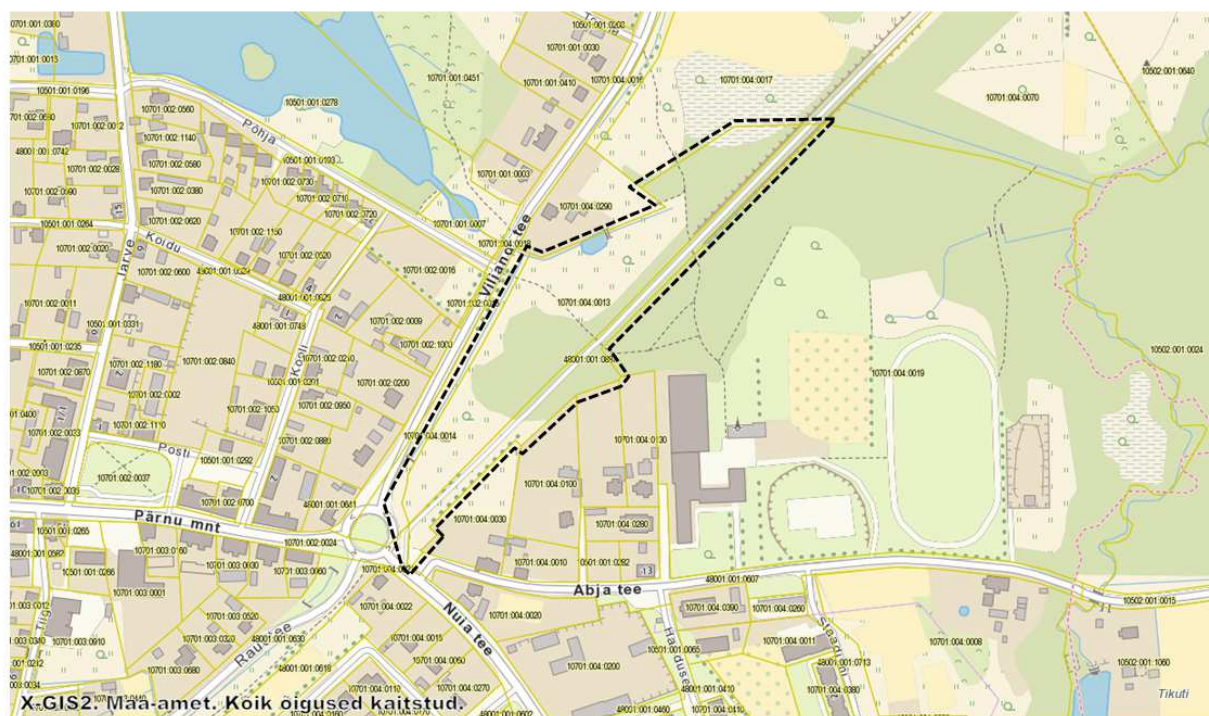
- T1** Reserveeritud tootmisala, mis sobib kokku elamuala
- T2-T3** Reserveeritud tootmisala

## 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

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

Väljavõtte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

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 14.08.2018 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 02.06. 2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on toitlustushooned (12130), büroohooned (12200), kaubandus- ja teenindushooned (12300), 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 30.03.2017 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 naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Hoonete tuleohutusklassi ja tuletõkkesektsioonideks jagamine määratakse hoone ehitusprojektiks.

Olemasoleva Sepa tee ja POS 2 poolsetes külgedes on hoonestusala kuni krundi piirini. Ülejäänud osas on hoonestusala kuni Paluoja oja ehituskeeluvööndini.

### **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 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.

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

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 7 kohaselt on planeeritud IV kasutusviisiga hoone (eripõlemiskoormus 600–1200 MJ/m<sup>2</sup>) kustutamiseks vajalik veevooluhulk 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul, st et veevõtukohas peab olema kasutatav veekogus vähemalt 216 m<sup>3</sup>. Hoone ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus lähtuvalt konkreetsest hoonest ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

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	Hoonete tuleohutusklassi ja tuletõkkeseksioonideks jagamine määratakse hoone ehitusprojektiks.
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. 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 tellimusel 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 asfaltkattega 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 säilitatavate 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.

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 piirgimaja.

### **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 trüüpide ja kraavide rajamisel tuleb tagada, et rajamine ei kahjustaks naaberkiinnistute 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 Reoveekanaliseerimine

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 reoveekanaliseerimistoru 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 rohealadid, 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 läbilaskevõime 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 maakaabeliiniga 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 naaberkiinnistu 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:

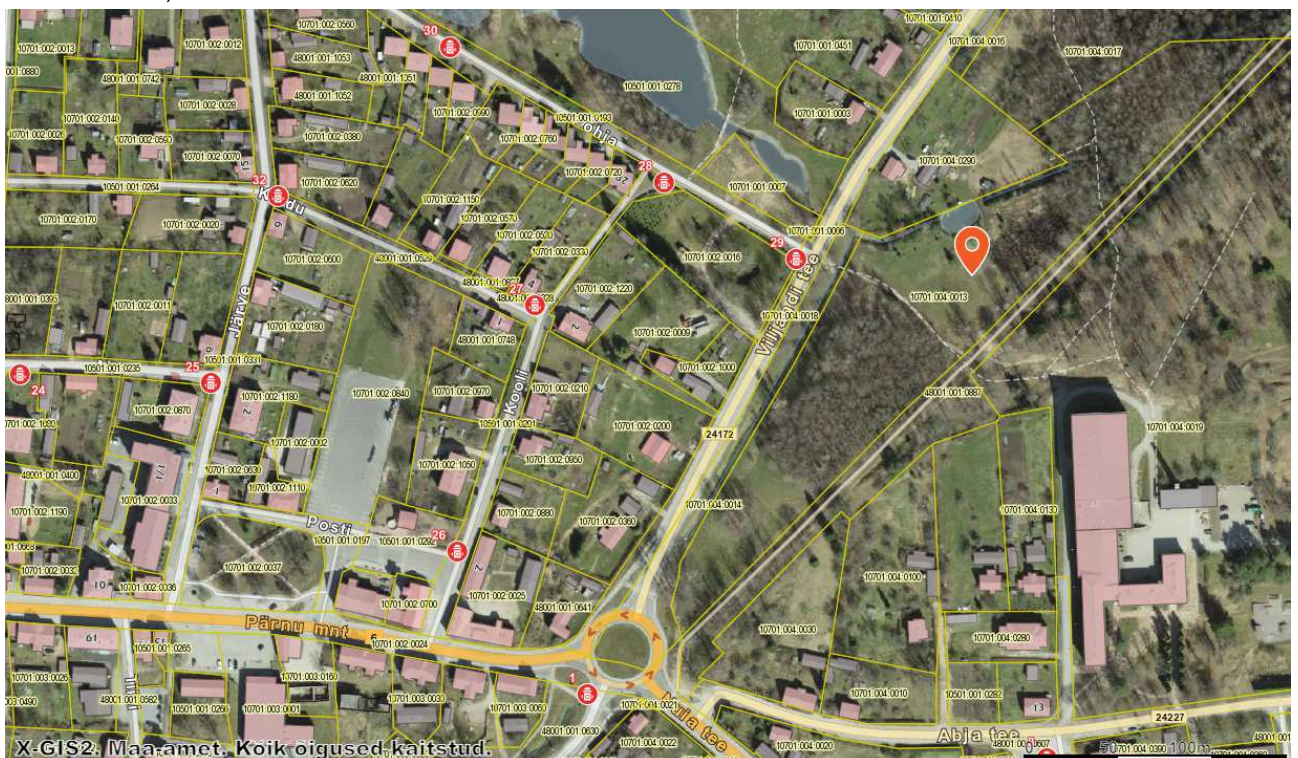
1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
3. Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

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 tuletõrjevastustus

Planeeritaval alal kehtib Abja Vallavolikogu 14.08.2008 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 kaitised, 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 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.08.2010 määrusest nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 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. Planeeringualasisesse reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Hoonete tuleohutusklassi ja tuletõkkeseksioonideks jagamine määratakse hoone ehitusprojektiks. 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**

Planeeritaval 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 (liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel LpA,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 uurimistöö, 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 avariilukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnaalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariilukorra 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 Looduskaitseeaduse §38 lg 4 ja 5 ei kohaldu ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringu alusel planeeritud avalikult kasutatavale teele, milleks on planeeritud 2,5 m laiune jalgtee (see on Transpordiameti poolt projekteeritava ringtee juures projekteeritud jalgtee (samuti 2,5 m laiune) pikendus kuni planeeritava kaubandushooneni). Samuti ei laiene ehituskeeld planeeritud ajutisele avalikult kasutatavale juurdepääsuteele Viljandi teelt ja kaubandushoone juurde planeeritud parklale.

Vastavalt Looduskaitseeaduse §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 planeeritu 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 ojapoolses osas.

Olemasoleva Paluoja oja (keskkonnaregistri kood VEE1136010) külge kuuluvale kraavile on planeeritud truur, et tagada olemasoleva süsteemi toimimine ka peale parkimisala rajamist. Samuti on planeeritud truur 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 veekeskonnariskiga 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 tavapärasest veepiiri. Kui ehitamine toimub nii, et Paluojas ei toimu süvendustöid ning ajutiselt ega alaliselt veekogusse materjale ei paigutata, ei ole vaja ehitamiseks veekeskonnariskiga tegevuse registreeringut taotleda. Veekogu, kuhu truur 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 korraaitseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra 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. Avariolukorra 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 valgustus;
- 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;

---

**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

Mai 2023

- 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.

\*Peale seda kui Transpordiamet on vastavalt oma poolt tellitud Reaalprojekt OÜ poolt koostamisel oleva töö nr P20086 "Riigimaantee nr 6 Valga-Uulu km 69,937-72,162 Abja-Paluoja linnalõik" rekonstrueerimise projektiga lõpetanud ringristmiku ümberehituse, saab alustada Silla tee (kü nr 48001:001:0887) rekonstrueerimisega. Senimaani kasutatakse POS 1 krundil juurdepääsuks detailplaneeringus määratud ajutist peale- ja mahasõitu. Ajutine juurdepääsutee on planeeritud likvideerida seejärel kui eelnevalt mainitud ringristmiku ehitus ja Silla tee rekonstrueerimine on lõpetatud.

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

Mai 2023

---

**8. JOONISED**

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