



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

Töö nr DP-21-05

Viljandimaa, Mulgi vald, Abja-Paluoja linn

Tikuti kinnistu

DETAILPLANEERINGU

ESKIISLAHENDUS

Tellijä: OG Elektra AS
Reg.kood 10054238
e-mail: info@ogelektra.ee
Tel: (+372) 3223560
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
e-mail: 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 tehnovarustus	7
4.7	Kehtivad piirangud	7
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	7
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	7
5.2	Kruntide ehitusõigused	8
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	8
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
5.5	Piirded.....	9
5.6	Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
5.8	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
5.9	Tehnovõrkude lahendus	12
5.10	Veevarustus	12
5.11	Reoveekanaliseerimine	12
5.12	Elektrivarustus.....	12
5.13	Telekommunikatsioonivarustus	12
5.14	Tänavavalgustus	13
5.15	Soojavarustus	13
5.16	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus	13
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	14
6.1	Keskkonnakaitse	14
6.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	15
6.3	Liikluskooormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks	16
6.4	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	16
6.5	Servituutide vajaduse määramine	16
6.6	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	17
8.	JOONISED	18
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	18
2.	Olemasolev olukord M 1:1000	18
3.	Planeeringu eskiis M 1:1000	18
9.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	19
10.	LISAD	20

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 Maamõõdu 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);

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

2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA EHTUSLIKUD 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.

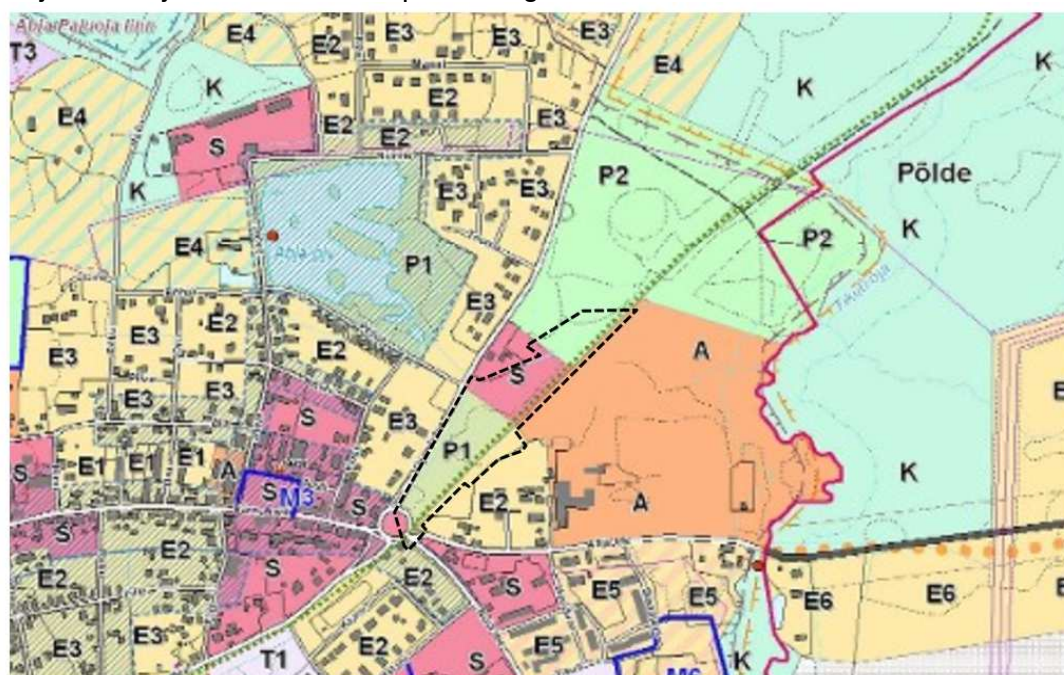
3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

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 5000 m²). Planeeringuga soovitakse kinnistule rajada 1-korruseline ca 1500 m² 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 segahoonestusosalal. Kõrghaljastuse aladel säilitatakse P1 ja P2 sihtotstarve.

Samuti tehakse planeeringuga ettepanek vähendada Paluoja oja ehituskeeluvööndit. Muudatusettepanek on ära näidatud planeeringu joonisel nr 4. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada eraomandis oleva maaüksusele ehitada kaubandushoone. Selle vähendamine ei kahjusta märkimisväärselt olemasolevat taimestikku ja reljeefi, kuna hoone ja kõvakattega alad on planeeritud avatud aladele ning võimalikult olemasoleva riigimaantee vahetuslähedusse. Samuti tuleb tagada reovee kogumise ja käitlemise lahenduse projekteerimisega maa-ala kaitse reostumise eest.

Väljavõte Abja valla kehtiva üldplaneeringu kaardist:



----- planeeritava ala piir

LEPPEMÄRGID:

ÜLDKASUTATAVAD ALAD JA PUHKEALAD

K	Reserveeritud kompensatsiooniala (majandatavad või looduslikud rohealad; puhveralad tootmis-, liiklus- ja elamuvaldade 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 säilitada 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

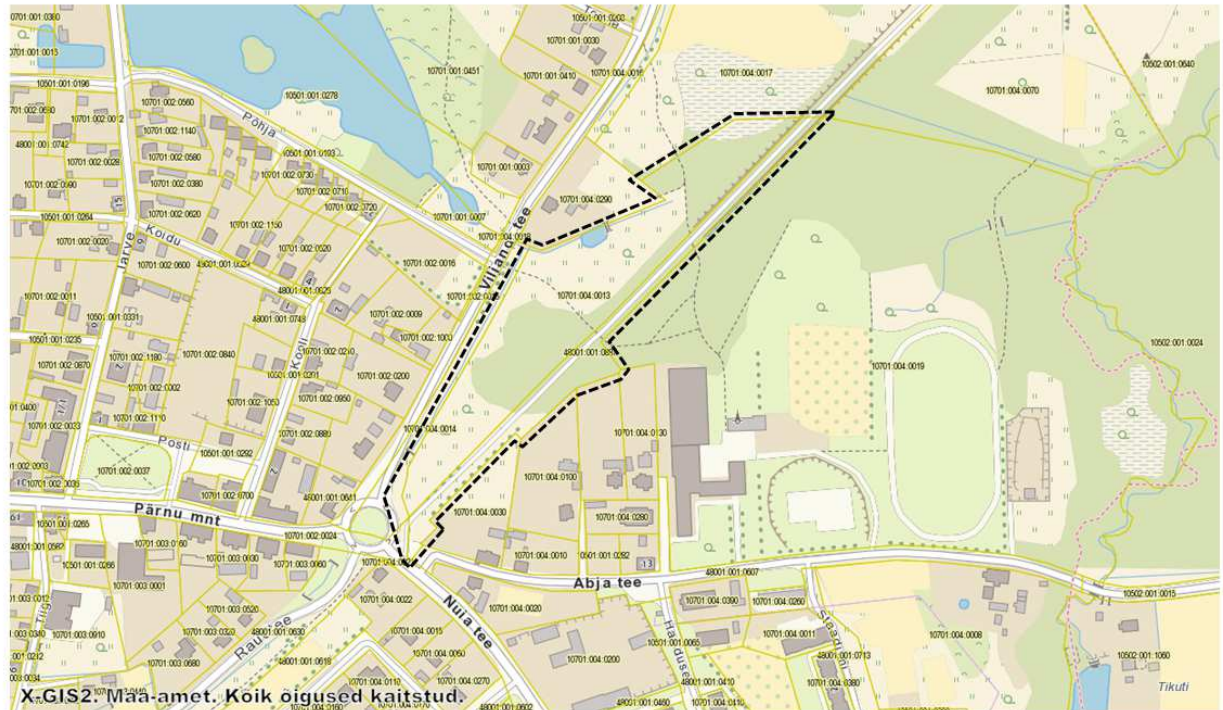
T1	Reserveeritud tootmisala, mis sobib kõiki elamuala
T2-T3	Reserveeritud tootmisala

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

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

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 34400 m².

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Tikuti krunti (katastriüksuse tunnus 10701:004:0013, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 21712 m²) ja Silla tee (katastriüksuse tunnus 48001:001:0887, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 6977 m²). Ehtisregistri 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). Sultsi – Abja-Paluoja tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 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 tuletõrje veevarustuse võtmise koht asub ... 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 on valgala kuni 25 m², siis on sellel ojal

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

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 "Planeeringu eskiis".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala, m ²	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala, m ²	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

5.2Kruuntide 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 ²	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m ²)	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-, tootlustus- ja teenidushoone maa

HP – haljasala maa

P – virgestusmaa

PS – puhke- ja spordirajatise maa

5.3Kruuntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujudest 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.

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

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 "Planeeringu eskiis".

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

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

Planeeritud hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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 põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	põhihoonel 2
Katusekalle ja harja suund	5° - 45°, katuseharja suund paralleelne või risti Silla teega. Materjalina kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaat, plekk, kivi, kivipuistega teras.
Hoonete kõrgus	9 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Lubatud on kivi, plekk, klaas, puit, muud fassaadiplaadid, metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. 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 võrkpiirdega ja lubatud on ka hekk. Piirete asukohad täpsustatakse vajadusel ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga.

5.6 Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 1-le tagatakse juurdepääs Silla teelt uue planeeritava asfaltkattega tee kaudu. Peale- ja mahaõidu asukoht ja täpne lahendus antakse tööprojekti raames. 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. Planeeritud

parkimisala alt vee läbiviimiseks on planeeritud olemasolevale kraavile trupp.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Asfaltkattega platsidelt tulenev sademevesi tuleb enne kanaliseerimist/immutamist puhastada mudaõlipüüduris, millede asukohad ja tüüp määratakse teeprojekti koosseisus.

Transpordiamet korraldab planeeringuala vahetuslähedusse jääva ringristmiku ümberehitust, mille lahendus on ära näidatud planeeringu eskiisjoonisel. Sellest tulenevalt on ära näidatud ka ajutine juurdepääs POS 1-le Sultsi - Abja-Paluoja kõrvalmaanteelt nr 24172.

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

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolevad puud ja põõsad, mis jäävad parkimisala ja hoone alla, on nähtud ette likvideerida. Ülejäänud alal kasvavad puud säilitatakse (vajadusel likvideeritakse ja 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 tõstmine 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 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvatesse 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.

5.8 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. 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.

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

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 "Olemasolev olukord".

5.9 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. 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 võrguvaldajalt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

5.10 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt OÜ Abja Elamu poolt väljastatud liitumistingimustele.

POS 1 veevarustus tagatakse 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. Ühenduskoht on ära näidatud joonisel nr 3 "Planeeringu eskiis".

5.11 Reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala kanalisatsioon on lahendatud vastavalt OÜ Abja Elamu poolt väljastatud liitumistingimustele.

POS 1 reoveekanaliseatsioonitoru ühendatakse 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. Ühenduskoht on ära näidatud joonisel nr 3 "Planeeringu eskiis".

5.12 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 maakaabelliiniga. 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 maakaabellidele määratakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks.

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

5.13 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35157929. Sidekanaliseatsiooni 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.

5.14 Tänavavalgustus

Planeeritava ala tänavavalgustus lahendatakse vajadusel tee ja parkimisplatsi ehitusprojekti koosseisus.

5.15 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.

5.16 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.

Olemasoleva veevõtukohta asukoht on ära näidatud joonisel 1 "Situatsiooniskeem"

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 standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. 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. 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.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid 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. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

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, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

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

Kuna tegemist on ärimaaga ja sellest tulenevalt ei ole inimestele riigimaanteelt tulenev võimalik müra kahjulik. 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 keskkonnavalasid 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 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 korrahoolduseaduse 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.

6.3 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.“

6.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Paluoja oja on valgala kuni 25 m², siis on sellel ojal
 - 1.1 10 m veekaitsevöönd;
 - 1.2 25 m ehituskeeluvöönd;
 - 1.3 50 m piiranguvöönd.
2. Olemasolevad kanalisatsioonitorud, 1 m kaitsevöönd mõlemal pool toru telge;
3. Planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
4. Planeeritud veetoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;
5. Planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;

6.5 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituudialad antakse põhilahenduse väljatöötamise käigus, kui on selgunud nende vajadus.

6.6 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;
- konkreetsed 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 tehnovõrkude 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 tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Uute planeeritud tehnovõrkude, 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.

8. JOONISED

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:1000 |
| 3. Planeeringu eskiis | M 1:1000 |

9. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instanti nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Päästeamet				
Transpordiamet				
Keskkonnaamet				
OÜ Abja Elamu				
OÜ Elektrilevi				
Telia Eesti AS				

10. LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

1. Mulgi Vallavolikogu 15.04.2021 otsus nr 193 detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnmõju eelhindangu koostamise kohta;
2. Mulgi Vallavolikogu 15.04.2021 otsus nr 193_LISA

KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID

- 1.

MUUD LISAD

1. Lemma OÜ 13.04.2021 KSH eelhindang
2. Elektrilevi OÜ 14.04.21 tehnilised tingimused nr 375057
3. OÜ Abja Elamu 26.04.21 liitumistingimused
4. Telia Eesti AS 12.05.21 tehnilised tingimused nr 35157929