



Mulgi vald
Reg kood 77000453
Pärnu mnt 30, 69403 Abja-Paluoja
Tel 435 4780
mulgi@mulgivald.ee
www.mulgivald.ee

Artes Terrae
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
artes@artes.ee
www.artes.ee

Mulgi valla üldplaneering



Töö nr: 1978ÜP3
Kuupäev: 27.06.2025

Tartu 2025

Planeerimisprotsessi korraldaja: Mulgi Vallavalitsus

Vallavanem: Imre Jugomäe

Abivallavanem/valdkonna juht: Dmitri Orav

Abivallavanem/valdkonna juht: Arvi Meidla

Abivallavanem/valdkonnajuht: Ene Maaten

Abivallavanem/linnapea/valdkonna juht: Ervin Tamberg

Keskkonna- ja maaspetsialist (Abja ja Halliste piirkond): Anneli Pälsing

Keskkonna- ja maaspetsialist (Karksi piirkond): Tiia Kukk

Keskkonna- ja maaspetsialist (Mõisaküla piirkond): Mirjam Järve

Majandusnõunik (Halliste piirkond): Kadri Kivimets

Ehitusnõunik: Sten-Maikel Udras

Planeeringu koostaja: AB Artes Terrae OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Jürgen Vahtra

KSH läbiviija: Alkranel OÜ

Juhtekspert, keskkonnaekspert (litsents nr KMH0098): Alar Noorvee

Keskkonnaekspert (litsents nr KMH0157): Tanel Esperk

Ekspert: Terje Liblik



Sisukord

1	Sissejuhatus	5
1.1	Üldplaneeringu ulatus ja alusdokumendid	5
2	Valla ruumilise arengu põhimõtted	6
3	Tiheasustusega alade määramine	9
4	Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitismahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine	10
4.1	Üldised ehitustingimused	10
4.2	Maakasutuse juhtotstarbe määramine	12
5	Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine ja tänava kaitsevööndi laiendamine	20
5.1	Liikuvuse üldpõhimõtted	20
5.2	Uute kergliiklusteede kavandamine	20
5.3	Kohalike teede üldise asukoha määramine	21
5.4	Olulise liikluskoormusega maanteed määramine	22
5.5	Tänava kaitsevööndi laiendamine	22
5.6	Kohalike teede kaitsevööndi määramine	23
5.7	Teeäärse rajatise täiendav kooskõlastamisvajadus	23
5.8	Maanteevõrk ja oluliselt muudetavad teelõigud	23
5.9	Parkimiskorraldus	24
5.10	Raudteetaristu	24
6	Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	24
7	Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	25
7.1	Elektrivõrk	25
7.2	Taastuvenergeetika	25
7.3	Gaasivõrk	28
7.4	Sidevõrk	28
7.5	Kaugküttepõlvkonnad	29
7.6	Veevarustus ja reoveekäitlus	29
7.7	Tuletõrje veevarustus	29
7.8	Reovee kohtkäitlus	30
7.9	Sademeveesüsteemid	31
8	Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine	32
9	Supelranna ala määramine	32
10	Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul	32
11	Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine	33
12	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine	33

13	Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine ning väljakujunenud ehitusjoon	34
14	Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	35
15	Väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning selle kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	35
16	Väärtuslike maastike määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	36
16.1	Väärtuslik metsamaastik	40
17	Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine	41
18	Ehituslik kultuuripärand.....	41
18.1	Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised	42
18.2	Arheoloogiatundlikud alad	42
18.3	Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	42
19	Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine	46
20	Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	46
21	Müra normtasemete kategooriate määramine	47
22	Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine	47
23	Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.....	48
24	Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine	48
25	Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud	48
26	Maakonnaplaneeringu täpsustamine	49
27	Maakonnaplaneeringu muutmine	50
28	Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvestamine	50
29	Üldplaneeringu elluviimine	50
30	Üldplaneeringus kasutatud mõisted	51



1 Sissejuhatus

Mulgi valla üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Mulgi Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 66.

Tänane Mulgi vald (planeeringuala) moodustus 2017. aastal haldusreformi tulemusena kui Abja vald, Halliste vald, Karksi vald ja Mõisaküla linn ühinesid üheks omavalitsuseks. Mulgi valla territoorium (pindalaga 881 km²) jaguneb 58 külaks, kaheks alevikuks ja kolmeks vallasiseseks linnaks. Mulgi valla administratiivkeskus asub Abja-Paluoja.

Mulgi valla visiooniks on olla aastal 2030 aktiivse elanikkonnaga, puhta loodusega, Mulgi kultuuri väärtustav, ettevõtlusele avatud, kaasaegsete avalike teenuste ja taristuga valla elanike heaolu tagav omavalitsus.

Üldplaneeringu eesmärk on ühinenud valla territooriumil ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine ning ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete, kultuuriliste ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine järgnevatel aastatel.

Üldplaneering juhindub planeerimisseaduses esitatud üldplaneeringu ülesannetest. Üldplaneeringus määratakse reeglid ja põhimõtted, mille edasine järgimine ja kontrollimine on kohaliku omavalitsusse pädevuses, ehk üldplaneering ei dubleeri riiklike õigusaktidega määratud reegleid ja piiranguid, kuna need kehtivad üldplaneeringust olenemata.

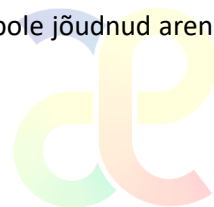
1.1 Üldplaneeringu ulatus ja alusdokumendid

Planeeringuala hõlmab haldusreformi tulemusena ühinenud endisi Abja, Halliste, Karksi ja valdu ning Mõisaküla linna uues Mulgi vallas.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid arengudokumente:

- üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse poolt 30. augustil 2012 korraldusega nr 368);
- Viljandi maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud rahandusministri poolt 6. aprillil 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75);
- Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Kilingi-Nõmme – Riia TEC2 330 kV õhuliini trassi koridori asukoha määramine Viljandi maakonnas“ (kehtestatud Viljandi maavanema poolt 26. novembril 2015 korraldusega nr 1-1/15/522);
- Abja valla üldplaneering (kehtestatud Abja Vallavolikogu poolt 14. augustil 2008 otsusega nr 244);
- Halliste valla üldplaneering aastani 2015 (kehtestatud Halliste Vallavolikogu poolt 15. detsembril 2010 otsusega nr 35);
- Karksi valla üldplaneering (kehtestatud Karksi Vallavolikogu poolt 21. juunil 2006 määrusega nr 17);
- Mõisaküla linna üldplaneering 2025+ (kehtestatud Mõisaküla Linnavolikogu poolt 21. jaanuaril 2014 määrusega nr 1);
- Mulgi valla arengukava 2019-2025 (vastu võetud Mulgi Vallavolikogu poolt 18. septembril 2019 määrusega nr 104).

Lisaks loetletule on arvestatud ka muid kehtivaid arengukavasid ning trende (mis pole jõudnud arengukavadesse).

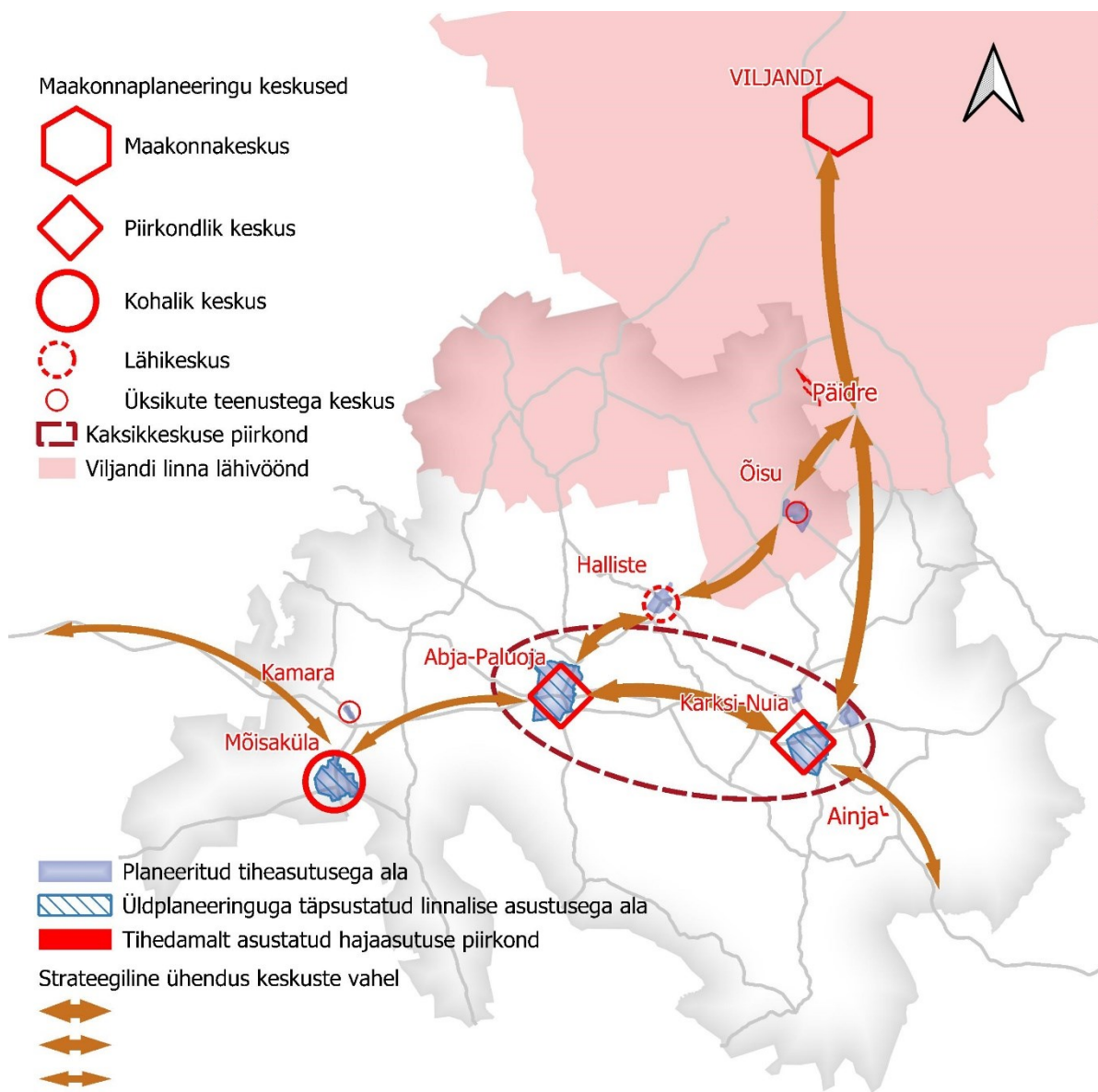


2 Valla ruumilise arengu põhimõtted

Mulgi vald paikneb Viljandi maakonna lõunaosas, naaberomavalitsusteks on Saarde, Põhja-Sakala, Viljandi ja Tõrva vallad. Valla lõunaservas kulgeb riigipiir Läti Vabariigiga.

Ühinenud Mulgi vallas on 58 küla, 3 linna (Abja-Paluoja; Karksi-Nuia; Möisaküla) ning 2 alevikku (Halliste; Öisu). Valla administratiivkeskus asub Abja-Paluoja. Abja-Paluoja asub Viljandist 35 km, Pärnust 69 km ja Tallinnast 194 km kaugusel. Regionaalselt on tegu äärelise ja suhteliselt hõredalt asustatud piirkonnaga.

Üldplaneering lähtub maakonnaplaneeringu keskuste võrgustikust (vt joonis 1). Maakonnaplaneeringu keskuste võrgustikust lähtuvalt on Mulgi vallas piirkondlikuks keskuseks Abja-Paluoja/Karksi-Nuia kaksikeskusena. Piirkondliku keskuse teenused on tagatud mõlema linna vahel koostöös, mistõttu on eriti oluline tagada üldplaneeringuga head liikumisvõimalused - ühistransport, jalg- ja jalgrattateed. Valla kohalikuks keskuseks on Möisaküla linn ning lähikeskuseks Halliste alevik. Üksikute teenustega keskusteks on Öisu alevik ka Kamara küla keskus. Lisaks maakonnaplaneeringus esitatule leitakse üldplaneeringus, et üksikute teenustega keskusteks on lisaks Karksi küla ja Polli küla – ka nendes keskustes on olemas kliendibaas külakeskuse taseme pakutava teenuse osas.



Joonis 1. Maakonnaplaneeringust tulenev keskuste hierarhia ning üldplaneeringuga kavandatud asustust suunavad alad.

Inimeste elamine maal sõltub suuresti töö- ja hariduse omandamise võimalustest ja elamine suuremas asulas tähendab reeglina rohkem valikuvõimalusi töölase karjääri, koolivaliku, elukondlike teenuste ja vaba aja veetmise osas.

Mulgimaa valdade elujõulisuse kasvuks on oluline nii identiteet, kui ka ühinenud valdade majanduslik ja sotsiaalne potentsiaal. Kuna loodud omavalitsuse funktsioonide täitmine toimub Abja-Paluoja, Hallistes, Karksi-Nuias ja Mõisakülas, st toimib võrgustikupõhine arendustegevus ja teenuste osutamine, siis on ühinemisel loodud head eeldused elukohalähedaste teenuste arendamiseks ning erinevate piirkondade/kogukondade tasakaalustatud arenguks ja laialdaseks koostööks.¹

Üldplaneeringu oluliseks suunaks on nende võrgustike toimivuse tagamine ruumilises vaates tagades läbi selgelt seatud maakasutus- ja ehitustingimuste üldine raamistik, et parimal oleks võimalus kasutada ära piirkonna arengupotentsiaal, samas kaitstes kohalikke väärtusi.

Üheks oluliseks tugevuseks on teenuste suhteline hajutus teenuskeskuste vahel ning elujõuline kaksikeskus asub territoriaalselt valla keskel. Kaksikeskuse teenusbaasi säilitamine ja tugevdamine on üks olulisemaid eesmärke. Kui valla lõunaosas esmavajalike teenuste kättesaadavus halveneb, siis võib eeldada, et ka elanikud eelistavad pigem kolida suuremasse asulasse või maakonnakeskuste lähedusse.

Piirkondade rahvastikuperspektiiv sõltub suuresti piirkonna geograafilisest asukohast. Peamine rahvastikutrend Eestis on inimeste liikumine äärealadelt suurematesse linnaregioonidesse. Valla põhjaosa (ligi 1/3 vallast kuni Halliste alevikuni) paikneb maakonnakeskuse Viljandi linna lähivööndis, mis tähendab, et piirkonnas on tugevaks tõmbekeskuseks Viljandi linn. Elanikud on seda rohkem seotud keskuslinnaga, mida lähemale nad sellele paiknevad. Teenustega asulateks Viljandi lähivööndis on vaid Halliste ja Öisu, mis lubab eeldada, et enamike valla põhjapoolsemate elanike jaoks on tähtis hea ühendus Viljandi linnaga, kus paikneb suur hulk vajalikke töökohti ja teenuseid.

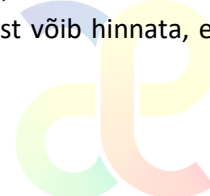
Rahvastikuregistri kohaselt elab Mulgi vallas 7 336 elanikku (01.01.2022 seisuga), mida on 70 võrra vähem, kui aasta eest ning väljendab languse suurusjärku ka eelnevatel aastatel. Rahvastikuproгноos kohaliku omavalitsusüksuste rühmades (klasteranalüüs 2015) paigutab Viljandi linna lähivööndis paikneva Halliste piirkonna rahvastikunäitajatelt eesti keskmiste sekka, kus perioodil 2015-2030 väheneb rahvaarv eelduslikult kuuendiku võrra samas, kui valla lõunaosas (endine Abja ja Karksi-Nuia vald) väheneb rahvaarv ligi viiendiku võrra ning Mõisaküla linnas eeldatavalt isegi veelgi enam.

Eesti väikeasulate uuringu (2019) kohaselt on valla 63-st asustusüksusest vaid 4 liigitatud rahvastikunäitajate poolest kasvavateks, millest vaid üks (Halliste alevik) on toodud välja suhteliselt kõrge laste osakaaluga. Kasvavatest asulatest kolm paiknevad Viljandi linna lähivööndis.

Kokkuvõtvalt ilmneb, et mida geograafilisemalt kaugemal asub piirkond suurematest asulatest ja maakonnakeskustest, seda kahanevam on ka elanikkond. On selge, et üldplaneeringuga ei ole võimalik oluliselt muuta riigis aset leidvaid üldiseid demograafilisi protsesse, kuid võib tagada teatud võimalused, et maapiirkondades elada soovijatel oleks tagatud esmavajalik ning eluaseme rajamine või ettevõtlusega tegelemine oleks võimalikult lihtne ning baseeruks kõigile arusaadavatel tingimustel. Üldplaneeringus kajastatud ning avaliku protsessiga kokkulepitud eesmärkide ja reeglite sihikindla elluviimisega on kohalikul omavalitsusel siiski võimalus parandada elukeskkonda ja tõsta piirkondade atraktiivsust nii elu- kui peatuskohana.

Arvestades ühiskonnas toimuvaid muutusi nagu liikuvuse kasv, kaugtöövõimalused, suurem ettevõtlikus ja mitme kodu omamine, siis tulenevalt puhtast looduslähedasest keskkonnast võib hinnata, et

¹ Mulgi valla arengukava 2019–2025



valla arengueeldused on paremad, kui rahvastikuandmetel eeldada võiks. Kuigi sellekohaseid uurinuid veel ei ole võib koroonaviiruse levik ning sellest tulenenud kriis mõjutada olulisel määral elanikkonna elukohaeelistusi ning võib eeldada, et maapiirkondade atraktiivsus elukohana tõuseb. Tagades paremad ühendused, põhiteenuste kättesaadavuse kohalikes keskustes ning kaugtööks vajaliku võib loodustlähedane ja puhas elukeskkond osutada atraktiivseks elu- ja suvituspiirkonnaks.

Valla üldised ruumilise arengu eesmärgid:

- tagada tasakaalustatud areng, mis väärtustab loodushüvesid ja rikkalikku kultuuripärandit, luues samas võimalusi ettevõtluse arenguks ja töökohtade tekkeks;
- võimaldada tömbekeskustes ning tiheasustusega aladel paindlikku ja mitme-otstarbelist maakasutust, et soodustada asustuse tihendamist, luua uusi arenguvõimalusi ja tagada teenuste kättesaadavus. Hoiduda tuleb monofunktsionaalsete ja paindumatult täpse detailsusastmega ehitus- ja planeerimistingimustega alade kavandamisest, et vältida üldplaneeringu kohese muutmise vajadust;
- hajaasustuses järgida uue hoonestuse kavandamisel lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri – see aga ei tähenda, et loodav ruum peab ümbritsevat keskkonda kopeerima. Olenevalt arhitektuuri kontseptsioonist peab see olemasolevaga mahuliselt ja ruumiliselt kokku sobituma (see nõue iseenesest ei välista ühtegi stiili);
- läbi üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise tuleb tagada ruumilise keskkonna kujundamine ühtsete põhimõtete alusel, jättes samas kaalutlusruumi, milles kohalik omavalitsus kaasates vastava valdkonna eriteadmistega spetsialistide (arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog) saab langetada piirkonnapõhiseid otsuseid detailsema analüüsi pinnalt;
- väärtustada valla puhkemajanduslikku potentsiaali läbi puhkemajanduslike objektide arenguvõimaluste otstarbeka realiseerimise (paremad juurdepääsud, kasvuvõimalused);
- tagada transpordivõrgustike terviklikkus läbi avaliku teedevõrgu kehtestamise, tagada hea ühendus Viljandiga kui maakonnakeskusega kui ühistranspordi hüppelauana Tallinnasse ning Pärnuga kui hüppelauana Euroopasse;
- suunata elamuarendust eelkõige olemasolevatesse tihedamini asustatud ja oluliste loodustväärtusteta piirkondadesse, kus suurem osas vajaminevast taristust on olemas või lähiulatuses (juurdepääsuteed, elektrivõrk, vee- ja kanalisatsioonivõrk);
- keskuste sidumine nende tagamaadega, arvestades inimeste kasvavat mobiilsust (kergliiklus- teed, maanteetransport);
- tagada väärtuslike põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus ja säilimine;
- kasutada ära Mulgi valla taastuenergia tootmise ressursi;
- tagada sakraalhoonete hoidmine ja väärtustamine, toetades nende hoonete remondi- ja hool- dustöid ning aidata tagada mitmekesised võimalused koguduste tegevuse arendamiseks;
- tagada valla territooriumil olevate kalmistute korrashoid.

2.1.1 Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine

Asustuse suunamiseks eristatakse selgelt tiheasustusega alad, tihedamalt asustatud hajaasutuse piirkonnad, maakasutuse juhtfunktsioonid ja erinevad väärtuslikud alad eesmärgiga eristada läbi tingimuste seadmise asustuse kujunemist. Hajaasustuses on eesmärgiks säilitada hajastruktuur ning tiheasustusega aladel tagada olemasolev asustustihedus. Üldplaneeringu eesmärk on suunata asustust ennekõike tiheasustusega aladele, luues eeldusi nende alade tihendamiseks ning nendes pakutavate teenuste mitmekesistamiseks. Samuti tuleb erinevate tingimuste seadmise ning üldise selguse huvides ühildada linnade ja alevike tiheasustusega alade piirid. Eesmärk on suurendada oleva tiheasustusega alade sidusust paremate ühenduste näol ning leida rakendus aktiivsest kasutusest välja langenud maa- dele.

Maakasutus- ning ehitusreeglite määramine on vajalik, et:

- säiliks toimivad rohekoridorid, väärtuslikud loodusobjektid, maastikud ja kultuurimälestised;
- tagada rahvaarvu kahanemise pidurdumine läbi elukeskkonna kvaliteedi hoidmise;
- tagada kaasaja nõuetele vastav tehniline taristu (veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemid jms) ning inimväärne elukeskkond (puhas keskkond, nõuete kohane joogivesi, reovee puhastamine);
- anda maaomanikele, ettevõtjatele ja investoritele selgem pilt erinevatest arenguvõimalustest ja kaasnevatest piirangutest valla territooriumil.

3 Tiheasustusega alade määramine

Tiheasustusega alade määramisel üldplaneeringuga kaasneb riiklikest õigusaktidest tulenevalt mitmeid õigusi ja kohustusi omavalitsusele. Näiteks tiheasustusega aladel looduskaitseaduse mõistes on looduskaitseadusest tulenevad leevendused ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatusel arvestamisel. Samuti tuleb neil aladel teostada üksikpuude raiet kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud loa alusel.

Maareformiseaduse tiheasustusega ala piir mõjutab läbi õigusaktide maareformi käigus läbi viidavate menetluste üksikasju ja protseduurireegleid. Samuti on see seni mõjutanud maamaksu arvestust, ehk seda on praktikas võrdsustatud maamaksuseaduse mõistes tiheasustusega alaga. Kuna maareform on sisuliselt ellu viidud, siis üldplaneeringuga ei muudeta varasemalt maareformi aluseks olnud piire, et tagada ühetaoline käsitlus kuni maareformi lõppenuks tunnistamiseni.

Tiheasustusala mõistet on kasutatud veel lisaks mitmetes teistes õigusaktides ning seega määrab üldplaneering tiheasustusega ala üldise mõistena, jättes seejuures maareformiseaduse tiheasutusega ala piirid samas ulatuses kehtima.

Üldplaneering määrab tiheasustusega aladeks (põhijoonisel piiritletud ala ulatuses):

- Abja-Paluoja linn;
- Halliste alevik;
- Kamara küla keskus;
- Karksi küla;
- Karksi-Nuia linn;
- Mõisaküla linn;
- Polli küla;
- Õisu alevik.

Abja-Paluoja, Karksi-Nuia ning Mõisaküla linna tiheasustusega ala piir täpsustab maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri.

Maareformi seaduse kohaste tiheasustusega aladena jäävad varasemalt määratud piirides (kantud põhijoonisele) kehtima:

- Abja-Paluoja linn;
- Halliste alevik;
- Kamara küla keskus;
- Karksi küla;
- Karksi-Nuia linn;
- Mõisaküla linn;
- Polli küla;
- Õisu alevik;



- Õisu alevik.

4 Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotsarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine

4.1 Üldised ehitustingimused

Üldplaneeringuga jaguneb planeeringuala haja- ja tiheasutusega aladeks. Planeering määratleb lisaks tihedamalt asustatud piirkonnad hajaasustuses (Päidre ja Ainja külade alad), mis ei ole seaduse mõistes tiheasutusega alad, kuid millele kehtivad üldplaneeringus tiheasutusega aladega samad ehitustingimused. Ehitusloakohustuslike ehitiste ehitamine toimub hajaasustuses üldjuhul (erandeid vt ptk 22) projekteerimistingimuste alusel.

Hajaasustuses on oluline säilitada olemasolevat hajusat asustusstruktuuri lähtudes konkreetse objekti kontaktvööndist. Arvestades valla hõredat asustust ja vähest arengusurvet, siis on üldiste tingimuste määramisel püütud jääda mõõdukaks.

Üldplaneering määrab üldised piirväärtused, mida täpsustatakse täpsema kontaktvööndi analüüsiga projekteerimistingimustes või detailplaneeringus. Ehitiste puhul, mille puhul projekteerimistingimusi ei väljastata (teatisekohustus) on oluline, et vallas töotaks erialaspetsialist, kes suudab konkreetse asukohas nõustada omanikke ja anda suuniseid üldplaneeringus toodud üldpõhimõtete järgimisel.

Allpool on esitatud olulised hoonestus- ja maakasutuspõhimõtted, mis on aluseks asustuse kavandamisel hajaasustuses.

4.1.1 Ehitise kasutamise otstarve

Võimalik ehitise kasutamise otstarve koos tingimustega on määratud ptk 4.1. Juhtotstarvete sidumine tabel 1-s üldiste hoone tüüpidega määrab milliseks maa-ala kasutus võib tulevikus kujuneda.

4.1.2 Elukondlike hoonete suurim lubatud arv ühel maaüksusel

Hoonete suurimat lubatud arvu ei määrata üldplaneeringuga. Hoonete suurim lubatud arv määrata detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringuga ja projekteerimistingimuste väljastamisel projekteerimistingimustega.

4.1.3 Nõuded hoonete paiknemisele

Üldjuhul (erandiks on kokkulepe naabermaaüksuse omanikuga) ei või uued hajaasustuses paiknevad hooned (nii põhi- kui abihooned) asuda maaüksuse piirile lähemal kui 10 m ja tiheasutusega aladel ning Päidre ja Ainja küla piiritletud osades paiknevad hooned lähemal kui 4 m. Väljakujunenud (teeäärse) hoonestusjoone olemasolul, peab uue hoone põhimaht paiknema ehitusjoonel.

Hajaasustuse tihedamates külaosades. (Vana-Kariste, Uue-Kariste, Tuhalaane, Äriküla, Lilli, Sudiste ja Penuja külates) võib erandjuhul rakendada hoone paiknemisele tiheasutusega alade hoonestuspõhimõtteid (hoone kaugus vähemalt 4 m maaüksuse piirist) lähtudes väljakujunenud maaüksuste struktuurist, hoonestusest ja kehtivatest normdokumentidest.

4.1.4 Hoone suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud pind määratakse projekteerimistingimustes või detailplaneeringuga lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksusest ning mahtude sobitumisest maastikul. Määramisel tuleb arvestada tabel 1-s toodud haljastuse ja kõrghaljastuse nõudeid.

4.1.5 Hoonete kõrgus

Üldplaneeringuga määratakse korterelamu suurimaks lubatud kõrguseks 14 m. Üldplaneeringuga ei määrata teiste hoonetüüpide suurimat lubatud kõrgust välja arvatud allpool kirjeldatud juht Mäe tn 5 ja Polli tee 13 maaüksustel. Tihedamates külaosades, mis ei ole tiheasustusala (Vana-Kariste, Uue-Kariste, Tuhalaane, Äriküla, Lilli, Sudiste ja Penuja külades), tuleb lähtuda sellest, et kavandatav hoonestus sobituks kokku väljakujunenud hoonestusega.

Karksi-Nuia linnas Mäe tn 5 ja Polli tee 13 maaüksustele kavandatud väike-elamumaa juhtotstarbega maa-alal on hoonete suurimaks lubatud kõrguseks olemasolevast maapinnast viis meetrit. Antud kohas on muust maa-alast erineva kõrguspiirangu seadmine vajalik, kuna tegemist on looduskaitsealuse Karksi ürgoru äärsel alaga ühelt poolt ja välja kujunenud madala hoonestusega alaga teiselt poolt. Ürgoru põhjas ei ole hooneid, naabruses oleva Karksi-Nuia-Imavere ja Polli tee nurgas on aastakümneid tagasi ehitatud kahekordsed kortermajad (kokku 4 kortermaja) ja Polli tee ääres vasakul pool enne Papi kalmistut ühekordsed üksikelamud kõrgusega ligikaudu kuus meetrit (6 maja). Viimastest tulenevalt on ka üldplaneeringus planeeritud väikeelamumaale üksikelamud, mille kõrgus on 5 meetrit põhjusel, et need ei sulgeks vaadet olemasolevate madalate üksikelamute elanikele ning põhjusel, et jääks avatud vaade maastikuliselt kaunile ürgorule järve suunas ja üle selle riigimaantee teelõigult enne Papi kalmistut. Viie meetri kõrgusega saab ehitada väga hästi kaasaegse ühekorralise elamu. Selle asemel, et ehitada kõrgusesse, sobib antud piirkonnas suurema ehitusaluse pinnaga madal hoonestus, mille ühtlane kõrgus järgib oru suunas langeva maastiku kõrgust. Kuivõrd olemasolevad elamud oma aastakümnete tagase lahendusega toovad esile nii eramajade, kui korterelamute tüpoloogia, siis määratud viie meetri kõrgune hoonestus annab nüüd 21. sajandi kolmandal kümnendil võimaluse luua siin uus tüpoloogia: antud kohas väiksel ehitataval alal looks eriilmeline erinevatest hoonetüüpidest koosnev koostis pigem eklektilise mulje, maastikukaitsealaga piirneval suurelt alalt vaadeldaval alal on sobilik pigem rahulik ühtlane tasakaalustatud ja korrapärane ehitusviis. Eelneva kaalutluse alusel on määratud kõrgus elamutele kuni viis meetrit.

4.1.6 Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

Määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega võttes arvesse ümbritsevat asustust ja maastikku. Kõikide ühiskondlike ja avalikkusele avatud hoonete või rajatise puhul kaaluda detailplaneeringu ja/või ka projekteerimistingimuste väljastamisel arhitektuurivõistluse korraldamist. Vajaduse kaalumisel kaasata arhitektuurivaldkonna spetsialiste. Ehitusteatisel kohustusega ehitiste puhul antakse valla spetsialisti poolt vajadusel suuniseid ja nõu, kuidas tagada parim võimalik lahendus ning üldplaneeringus toodud üldpõhimõtete järgimine.

4.1.7 Ehitusuuringu tegemise vajadus

4.1.7.1 Radoonioht

Mulgi vallas on valdaval osal territooriumist 1 m sügavusel pinnaseõhu radoonisisaldus kõrge (üle 50 kBq/m³). Kõrge radooniohuga alale ehitamisel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid vastavalt standardile (EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes). Radooniuuringu vajadust näitavat ala ei kehtestata üldplaneeringuga, radooniuuringu tegemise vajadus määratakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringu lähteülesandes lähtuvalt ajas uuenevast veebis kättesaadavast Eesti pinnase radooniriski kaardi andmestikust. Radooniuuringu vajadust on vajalik kaaluda kui 1 m sügavusel pinnaseõhu radoonisisaldus jääb vahemikku 30-50 kBq/m³.



4.1.7.2 Mūra leevendamine

Mõisaküla linna põhjaosas Mõisaküla tee maanteest 10 m või sellest väiksematele kaugustele ning Abja-Paluoja linnas ja Halliste alevikus (seni kuni pole rajatud alevikust ümbersõitu) Sultsi – Abja-Paluoja kõrvalmaanteest 20 m või sellest väiksematele kaugustele elamute kavandamisel tuleb eluhoonetel kavandamise etapis läbi viia mūra modelleerimine ning sõltuvalt tulemustest rakendada vajadusel mūra leevendavaid meetmeid.

4.1.8 Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

Hoonestatavale kuid põllumajandustegevusega piirneva maaüksuse serva jätta 10 meetri laiune puhverriba, et vältida põllumajandustegevuse mõju õuealale. Parkimine tuleb lahendada maaüksuse piires. Parkimist on lubatud lahendada väljaspool enda maaüksust juhul, kui selleks on vastava maa-ala omanikuga sõlmitud notariaalsed kokkulepped. Avalikuks kasutuseks eraldatava sõidutee maaüksuse minimaalseks laiuseks on üldjuhul 6 m tee teljest. Elamuehituse kavandamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast. Ehitusseadustiku kohaselt tuleb tagada tee kaitsevööndis ohutu nähtavus, sh piirete ja haljastuse sobilik kõrgus. Väike-elamumaa juhtotstarbega maaüksustel tagada, et teede ja parklate alune maa-ala ei oleks suurem, kui on haljastuse ja puhkeotstarbelise kasutusega maa-ala (erandiks võivad siin olla enne üldplaneeringu kehtestamist ehitatud korterelamud, millele maareformi käigus mõõdeti liialt väike maaüksus – sellistel juhtudel tuleb vaadata piirkonda laiemalt ja teha esitatud põhimõttest lähtuvad otsused). Tiheasutusega aladel on hekkidele ja piiretele suurim lubatud kõrgus tänava poolses osas, vastu avalikke platse ja haljasalaid on 1,5 m, ehitusseadustiku kohaselt tuleb tagada tee kaitsevööndis ohutu nähtavus, sh piirete ja haljastuse sobilik kõrgus.

4.1.9 Elukondlikult hoonestatava maaüksuse miinimumsuurus

Elukondlikult hoonestatava maaüksuse miinimumsuurus:

- väljapool tiheasutusega alasid 0,5 ha;
- tiheasutusega aladel ning Päidre ja Ainja küla piiritletud osades 1000 m².

Olemasolevates tihedamates külakeskustes (Vana-Kariste, Uue-Kariste, Tuhalaane, Äriküla, Lilli, Sudiste ja Penuja külades), mis ei ole tiheasutusega alad ega jää rohevõrgustikule ning kus lahendatavad tuleohutusnõuded, juurdepääs, vee saamine ja reoveekäitlus võib kohalik omavalitsus kaalutlusotsusega vähendada maaüksuse miinimumsuuruse nõuet minimaalselt 0,3 ha-le (seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks).

4.2 Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtfunktsiooni määramine üldplaneeringus ei tähenda maa-ala automaatset teisel eesmärgil kasutuselevõttu või maakasutuse (katastriüksuse) sihtotstarbe muutust võrreldes senise kasutusega. Maaomanik saab maad senisel otstarbel edasi kasutada, kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maakatastriseadusele.

Detailplaneering, projekteerimistingimused ja maakasutustoimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses maaüksuse või planeeringuala pindalast üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ning seda ruumiliselt terviklikult käsitletava ala ulatuses. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab vajadusel kohalik omavalitsus igakordse kaalutlusena ning vastavast arengusoojust lähtuvalt.

Käesoleva üldplaneeringu rakendamisel, tuleb lähtuda Tabel 1 esitatud põhimõtetest ja sellele lisatud selgitustest. Hoonete ja rajatiste täpsemate alaliikide määramisel tugineda ehitusseadustiku alusel

kehtestatavast määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Kohalikul omavalitsusel on igakordne kaalutlusruum hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe määramisel. Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatava hoone- või rajatist ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest tulenevatest vastastikmõjudest tuginedes üldplaneeringus seatud maakasutuspõhimõttele.



Ehitiste kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos üldplaneeringus määratud juhtotstarbega																				
Allpool esitatud hoonetüübid, sama kehtib ka vastava hoonetüübi juurde käivatele rajatistele																				
Korter- või ridaelamu	ÜS	Ä	Ü	EK	EV	L	OJ	OT	R	T	TM	P	PE	H	S	V	MA	SP	MP	AM
Üksikaelamu, paarselamu, suvila, alamaia																				1
Ühiselamu					2															
Hoolekandeaustuste hoone																				
Majutushoone, toitlustushoone, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone																				
Büroohoone, kaupandushoone, meelelahutushoone, ilu- ja isikuteenuste hoone										3										
Sõidukite teeninduse hoone, garaaz' ja parkimishoone																				
Sadama-, jaama- või terminalihoone																7				
Tööstushoone	11															7	6			
Hoidla või laohoone																				
Muuseumi-, raamatukogu-, haridus- ja teadushoone																				
Haigla või muu ravihoone																				
Sportahoone																				
Põllumajanduse, metsa- ja kalamajandushoone														4		5		8		
Kultus- ja tavadinhoone																7				
Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmekäitluse või piirkondliku katlamaja hoone																7				
Korrakaitse-, pääste-, karistusasutuste ja riigikaitse hoone	10	10	10													9				
Ablahoone, muu erihoone, muu hoone, rajatis	kohaliku omavalitsuse jaoks dne kaa luitusotsus hoone ja sellega seonduva rajatise sobivuse kohta																			
Märkatav	III		II	II	II							II, 12		II	II					
Haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga)	15%	15%	15%	30%	30%					15%		20%								
Kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud krundi pindalaga)	10%	10%	10%	15%	15%					10%		15%								

Täiendavad tingimused Tabel 1 toodud numeratsiooni alusel:

1. Vaid aiamaa toimimiseks otseselt vajalik asjade hoidmise hoone/kuur vms.
1. Kuni nelja eluruumiga/leibkonnaga ühiselamu.
2. Lubatud püstitada äri- ja teenindushooneid ning tootmisega vahetult seotud büroohooneid.
3. Lubatud vaid spordirajatised.
4. Veekogu maa-alale on lubatud püstitada kaldaga funktsionaalselt seotud või kaldaga püsivalt ühendamata spordi- ja puhkerajatisi, kui ei esine muid seadustest tulenevaid piiranguid.
5. Maalise asustuse maa-alal on lubatud vaid elektriülikute ja päikeseparkide arendamine ptk 7.2.4 kirjeldatud tingimustel.
6. Ainult ehitised, mille ehitamist õigusaktid võimaldavad.
7. Supelranna maa-alale on lubatud supelrannaga seonduvate spordirajatisete püstitamine, kui ei ole muid välistavaid piiranguid.
8. Kaitse- ja päästeotstarbelised rajatised võivad ulatuda veekogu alale.
9. Vähese keskkonnamõjuga (häiring juhtotstarbe pole juhtotstarbe eesmärgi ületav) ehitised.
10. Erandjuhul kergetööstusehitised, millel puudub negatiivsed välismõjud.
11. Üldjuhul II, erandlikuna konkreetse I kategooria alad ja motoringrada, mis on kategooriata.

Täiendavad selgitused:

- Tabel 1 esitatud mürakategooria on ptk 21 käsitletav mürakategooria, mis on geograafilisel määratletud vastavalt maakasutuse juhtotstarbega.
- Tabel 1 esitatud haljastuse minimaalne protsent on kogu haljastusealune (sisaldab ka kõrghaljastust) pindala jagatud maaüksuse pindalaga.
- Tabel 1 esitatud kõrghaljastuse minimaalne protsent on üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud (projekti/planeeringus tuleb arvestada täiskasvanud puu või põõsa võra suurusega) puude ja põõsaste võra alune pindala jagatud maaüksuse pindalaga.

4.2.1 Segahoonestuse maa-ala (ÜS)

Funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänava-äärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks erinevateks hoone kasutamise otstarveteks. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arengusoove ja nende mõjusid konkreetsetes keskkonnas. Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada negatiivseid häiringuid põhjustavaid ehitisi – alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalikud häiringute normtasemed. Kuna segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevate järgnevate juhtotstarvete kooskõlastust, siis tuleb Segahoonestuse maa-alale kavandatava maaüksuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi.

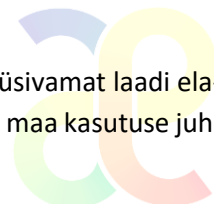
4.2.2 Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala.

Detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel äri- ja teenindusettevõtte maa-alal tuleb suure külastatavusega hoone kavandamisel analüüsida, kas piirkonna teede võrk võimaldab täiendava liikluskõormuse kasvu.

4.2.3 Korterelamu maa-ala (EK)

Kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamute vahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maa kasutuse juhtotstarbega maa-ala.



Korterelamu maa-ala on lubatud kavandada Segahoonestuse maa-ala otstarbeks (korterelamud lammutada), kui elanikkonna kahanemise tulemusel on suur hulk eluruume tühjaks jäänud või hoone ülalpidamine pole enam jätkusuutlik.

4.2.4 Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamute vahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Väikeelamu maa-alale jäävaid garaažikooperatiivide piirkondi on lubatud kavandada Segahoonestuse maa-ala otstarbeks kui senine kasutus on hääbunud ja ülalpidamine pole enam jätkusuutlik.

Karksi-Nuia linnas Mäe tn 5 ja Polli tee 13 maaüksustele kavandatud väike-elamumaa juhtotstarbega maa-alal tuleb detailplaneeringu koostamisel läbi viia KMH vähemalt eelhindamise tasemel, mille käigus hinnatakse mh mõjusid alal paiknevatele käsitiivalistele.

4.2.5 Aianduse maa-ala (AM)

Aiamaa ja seda teenindava võimaliku väikehoone (aiamaja) juhtotstarbega maa-ala. Aiamaa maa-alale võib ehitada hooajalise kasutusega aiamaja.

4.2.6 Ühiskondliku hoone maa-ala (Ü)

Valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste maa-ala (vt tabel 1)

Lähtuvalt maa-ala kasutamise täpsest iseloomust kaalutleb kohalik omavalitsus, kas parkimine tuleb lahendada maaüksuse siseselt või lähipiirkonnas. Elamualasse jäävate ühiskondlike hoonete maa arendamisel tuleb tähelepanu pöörata ühistranspordi ja jalgratta- ning jalgliiklust soodustava liiklusskeemi väljatöötamisele ja liiklusohutusele. Elamualasse kavandatava ühiskondlike hoonete maa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.

4.2.7 Supelranna maa-ala (PR)

Avalikult kasutatava, nõuetele vastavalt rajatud supelranna maa-ala, mille piires on võimalik püstitada ranna kasutamiseks vajalike ehitisi.

Supelranna maa-alale võib ehitada:

- randa teenindavat hoonet (toitlustus, pood, vetelpääste ruumid, hoone riietumiseks jne). Ehituskeeluvööndisse hoone ehitamise soovi korral koos eraldiseisva ehituskeeluvööndi vähendamise menetlusega konkreetsetes asukohas;
- supelranda teenindavat rajatist nagu spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietevahetuskabiinid, välisvalgustus jms).

Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada randa teenindavat rajatist nagu sild, hüpetorn, liumägi ja veega seonduvat puhkeotstarbelist rajatist jne.

4.2.8 Liikluse maa-ala (L)

Tee, tänava või väljaku ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoonet maa-ala. Liiklusmaale võib ehitada teed, raudteed, parklat või parkimismaja ja reisijate vedamisega seotud ehitist (vt tabel 1).

Üldplaneeringus on määratud avalikult kasutatavate teede asukohad. Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks liiklusmaal:

- teedevõrgu arendamisel lähtutakse põhimõttest, et igale avalikule objektile ja maa-alale oleks tagatud vaba juurdepääs;
- uutele ehitistele ja objektidele tuleb kavandada ja välja ehitada juurdepääsuteed;
- uute planeeritud maade kasutuselevõtul ja teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja väljakujunenud teede võrguga.

4.2.9 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Jäätmekäitluse maaks loetakse tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa) ja ohtlike jäätmete käitluse maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa).

4.2.10 Tehnoehitise maa-ala (OT)

Kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala. Tehnoehitise maa-alal, mis asub looduskaitseaduse kohaselt ehituskeeluvööndis, on lubatud tehnoehitise maa-ala juhtotstarbe ulatuses LKS § 38 lg 5 p 8 kohaselt tehnorajatiste ehitamine ehituskeeluvööndis. Ehk üldplaneering võimaldab sinna erinevad tehnoehitised mida planeeringu üldistusastmest ei ole mõistlik detailsemalt välja tuua.

4.2.11 Riigikaitse maa-ala (R)

Sõjaväeosa või kaitsejõudude asutuse, päästeteenistuse, korrakaitse asutuse ja piirirajatiste maa-ala. Planeeringusse on kantud olemasolevad riigikaitsemaa alad.

4.2.12 Tootmise maa-ala (T)

Tootmise ja laohoone maale võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatisi ja logistika- ning transpordikeskust (vt Tabel 1). Taastuvenergeetika ei käi käesolevas peatükis käsitletava alla, selle käsitus on toodud ptk 7.2.

Tootmise maa-ala tegevus ei tohi halvendada ümbritsevate maa-alade elamis- ja kasutamisväärsust, sh ka tegevustega, mis ei nõua ehitusseadustiku kohast luba või teatist.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks (DP) või projekteerimistingimuste (PT) väljastamiseks:

- juhul, kui kavandatav tegevus võib endaga kaasa tuua ehitisest või maa-alalt väljuvat kahjulikku mõju (müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms), tuleb teha KSH või KMH eelhindang, mis määrab:
 - KSH või KMH läbiviimise vajalikkuse;
 - võimalikud lisauuringud edasiste otsuste tegemiseks;
 - leevendusmeetmed (haljastuse puhverriba, kuja häiringute mõju vähendamiseks jne) tegevuse elluviimiseks;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid kuid kahjulik mõju ei välju arendatavalt maaüksuselt, pole vajalik täiendav naabrite või avalikkuse kaasamine;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, mille mõju/ kuja ulatub naaber maaüksustele tuleb:
 - määrata kuja vahemikus 10...300 meetrit sõltuvalt tootmise iseloomust ning fikseerida see kas servituudina kinnistusraamatus või detailplaneeringu, mille koostamisel kaaskatakse kujaga piirata vaid maaomanikke, kehtestamisega;
 - lähtuda *kes ees see eelistatud* põhimõttest – kui tootmismaa arendamisel ei ole mõju ulatuses elamut, majutushoonet või ühiskondlikku hoonet või planeeringuga

kehtestatud majutushoone, ühiskondliku hoone või elamumaa otstarvet, võib tootmismaa arendamisega jätkata.

4.2.13 Mäetööstuse maa-ala (TM)

Kehtiva kaevandamisloaga määratud mäeeraldise teenindusmaa. Teenindusmaal võivad asuda ka kaevandamist teenindavad hooned ja rajatised, alal võidakse moodustada puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali. Kaevandamisega mitteseotud tööstushoone, hoidla või laohoone ja nendega seotud rajatiste rajamine mäetööstuse maaalale on võimalik vaid peale maavara ammendumist või kui selleks on saadud maapõuaseaduse alusel muu sisuga kooskõlastus või luba.

4.2.14 Virgestuse maa-ala (P)

Virgestuse maa-alale (P) võib ehitada:

- puhke- ja spordirajatisi (iseseisva puhke- ja virgestusrajatise, nagu velodroom, hipodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi- ja puhkeotstarbeline sadam jms maa ja/või haljasala, mille piires on võimalik püstitada puhke- ja virgestusrajatisi sh 10% ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooned, nt kämping;
- kogunemiskohtasid (iseseisvad jaanikuplatsid, kiigeplatsid, lauluväljakud, avamuuseumid, hiiekohad jne);
- teemaparke (ühele sihtgrupile ja/või puhke- ja virgestusvaldkonnale suunatud puhkeotstarbeliste hoonete ja rajatiste kompleks nagu loomaaed, vabaõhumuuseum, seikluspark, valgustatud suusaradade kompleks, lõbustuspark jne).

4.2.15 Eriotstarbelise virgestusrajatise maa-ala (PE)

Inimese tervisele võimalikku otsest või kaudset ohtu kujutava rajatise, nagu motodroomi, motoring- raja, lasketiiru jms ehitise maa. Eriotstarbelise virgestuse maa-alale võib ehitada eriotstarbelise puhke- ja spordirajatisi (inimese tervisele võimalikku otsest või kaudset ohtu kujutava rajatise, nagu motodroom, motoringrada, lasketiir jms). Eriotstarbelise virgestuse maa-alana on üldplaneeringus määratud:

- Abja-Paluoja kooli ja staadioni vahel paiknev krossi õpperada;
- Abjaku külas paiknev Kuritse lasketiir.

Eriotstarbelise puhke- ja spordirajatisi kavandamisel tuleb juhul, kui maa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või maa-alalt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, detailplaneeringuga samaaegselt teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine või projekti koostamisega paralleelselt keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, kohalik omavalitsus. Eriotstarbelise puhke- ja spordirajatisi kavandamisel on virgestuse maa-alal lubatud suurem mürakategooria, kuid selle naabruses oleval madalama mürakategooriaga alal tuleb tagada vastav madalam müratase.

4.2.16 Roheala (H)

Roheala on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala linnas, alevikus ning küla tiheasustusega alal. Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib roheala näha ette avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

4.2.17 Kalmistu maa-ala (S)

Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistu maa-ala mõjutab keskkonnaobjektina külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi. Kalmistu maa-alale rakenduvad kalmistuseadusest tulenevad nõuded. Kalmistust kuni 50 m kaugusele on keelatud ehitada ehitisi ja/või

kavandada tegevusi, mis võib põhjustada kalmistul negatiivseid häiringuid, välja arvatud kalmistu toimimiseks vajalikud rajatised või tegevused.

Planeeritud kalmistu maa-alad, mis asuvad olemasolevatel kalmistu maaüksustel:

- Halliste kalmistu Kulla külas;
- Abja kalmistu Abja-Paluoja linnas;
- Papi kalmistu Karksi-Nuia linnas;
- Tuhalaane kalmistu Tuhalaane külas;
- Arumäe kalmistu Karksi-Nuia linnas;
- Rahumäe kalmistu Karksi-Nuia linnas;
- Penuja kalmistu Penuja külas.

4.2.18 Veekogu maa-ala (V)

Veekogu maa-ala on esitatud vastavalt Eesti topograafia andmekogu andmetele. Täiendavaid uusi veekogu maa-alasid ei ole kavandatud.

4.2.19 Metsa- ja põllumajandusmaa ala (MP)

Tiheasustusega alal paiknev põllu- ja/või metsamajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-ala.

4.2.20 Maalise asustuse ala (MA)

Maalise asustuse maa-ala on väljapoole tiheasustusega alasid, suuremaid tootmise-, riigikaitse- ja kaevandusalasid jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maaline ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid kui ka looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis siin-seal moodustavad väiksemaid külakeskuseid. Maalise asustuse alal jätkub elamine, põllu- ja metsamajanduslik tootmine, looduslike alade, loodus- ja kultuuriväärtuste eksisteerimine.

Maalises asustuses on üldjuhul uue ehitiste püstitamine üldplaneeringus sätestatud tingimusi järgides lubatud kui:

- ehitatavale maaüksusele on tagatud juurdepääs avalikult teelt (esmakordselt hoonestatava maaüksuse korral peab servituut olema seatud enne ehituse algust);
- võimalik on nõuetekohaselt lahendada vee saamine ja reoveekäitlus immutamismeetodil (juhul kui kavandavate vee- või reoveekäitlusehitiste kujud ulatuvad naaberkinnistule, tuleb nende osas sõlmida omanike vaheline notariaalne kokkuleppe enne ehituse algust);
- ei ole ehitust välistavaid õigusaktidest tulenevaid keskkonna- või muid piiranguid.

Kuivõrd maalise asustuse ala juhtotstarve võimaldab erinevate eelnevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb kavandatava maakasutuse ja ehitise iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi. Maalise asustuse alale muu juhtotstarbe kohast ehitist või maakasutust kavandades ei loeta seda üldplaneeringu põhilahendust muutvaks juhtumiks. Lisaks kehtivad maalise asustusega maa-alal väärtusliku põllumajandusmaa, rohevõrgustiku, väärtusliku maastiku, väärtusliku roheala ja muud üldplaneeringus sätestatud tingimused.



5 Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine ja tänava kaitsevööndi laiendamine

5.1 Liikuvuse üldpõhimõtted

Mulgi vald on maaline kohalik omavalitsus, see tähendab, et suur osa inimesi elab väljaspool tihedat asustust ning igapäevategevuste (tööl käimine, hariduse omandamine, teenuste ja kaupade saamine) jaoks on vajalik eelkõige mootorsõidukitega liikumine. Sellest lähtuvalt ei ole võimalik suurlinnade eeskujul seada ainuüksi prioriteediks kergliiklust ja ühistransporti. Maakondlikuks tõmbekeskuseks on Viljandi linn, mis omakorda omab head ühistranspordiühendust Tallinnaga.

Valla suurema elanike arvuga piirkondades (Abja-Paluoja linn, Karksi-Nuia linn, Mõisaküla linn, Halliste alevik, Öisu alevik, Karksi küla ja Polli küla) tuleb tagada ohutu jalgsi ja jalgrattaga liikumine tõmbekeskuste (haridusasutused, poed, töökohad) ja lähipiirkonna elanike kodude vahel võttes aluseks linnatänavate standardis² sätestanud liiklejate hierarhia, kus on tähtsaimal kohal puudega inimene ning viimasel kohal üksinda autoga liikuja. Seda põhimõtet tuleb arvestada kõigis olukordades, ka nendes kus on ruuminappus ning sel juhul tuleb projekteerimise lähtetasemeid alandada kas kõigil liiklejagruppidel või hierarhias madalamal tasemel olevatel liiklejagruppidel; ruumipuudus ei ole põhjenduseks hierarhias kõrgemal tasemel olevale liiklejale halvema ruumi kavandamiseks.

Vähese liiklusega kvartalisestel aladel võib erinevate liiklejagruppide liikumine olla korraldatud jagatud ruumina (st et ei ehitata eraldi kõnni- või kergliiklusteid), suurema liiklusega tänavatel ning tõmbekeskuste piirkonnas tuleb eraldada jalg-, jalgratta- ja autoliiklus. Üldplaneering ei määra missugustel tänavatel ehitataks eraldi liiklemisruumid, kuid annab üldise põhimõtte.

Parkimiskorralduse projekteerimisel tuleb arvestada tulevaste tarbijate liikumisviisidega ning sellest lähtuvalt kavandada vajadusel rohkem parkimiskohtasid, kui see on vajalik suuremate linnadega sarnastel asumatel.

5.2 Uute kergliiklusteede kavandamine

Kergliiklustee on jalgrattaga, tasakaaluliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või tee osa, kus jalakäijad ja jalgratturid on eraldatud autoliiklusest. Kergliiklusteede planeerimisel on oluline, et need oleksid katkematud, ühendaksid olulisi sihtpunkte (elu- ja töökohad ning teenuste osutamise kohad) ja moodustaksid pideva võrgustiku. Teenuste, töökohtade, haridusasutuste jne kättesaadavuses on suur osa avalikku ruumi siduval jalg- ja jalgrattateede võrgustikul.

Uute kergliiklusteede kavandamisel on täpsustatud maakonnaplaneeringus ja arengukavas kavandatud kergliiklusteede võrgustikku. Üldplaneering ei määratle millisel pool sõiduteed kergliiklustee (jalgratta- ja jalgte) peab paiknema, ehk täpsem lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile, soovituslikult valgustusega.

Üldplaneeringukohane kergliiklusteede vajadus on esitatud Tabel 2.

Tabel 2. Planeeritud kergliiklusteed.

Kergliiklustee	Eesmärk	Pikkus (km)
Polli ja Karksi-Nuia vaheline lõik (nn ülemine või lossikate tee) Imavere-	Vallakeskuse ühendamine tagamaaga, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikkonnale. Suhteliselt kitsast sõiduteed on jalakäijatel ja jalgratturitel ohtlik kasutada.	2,4

² EVS 843:2016 Linnatänavad

Kergliiklustee	Eesmärk	Pikkus (km)
Viljandi - Karksi-Nuia mnt-st kuni Karksi-Nuia - Halliste mnt-ni		
Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia mnt-st Polli teeni (Karksi järve (kohalike jaoks Karksi-Nuia paisjärv) otsani) Polli ja Karksi-Nuia vaheline lõik Karksi-Nuia paisjärve ääres Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia mnt-st kuni Karksi-Nuia - Halliste mnt-ni	Vallakeskuse ühendamine tagamaaga, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikkonnale. Tee kasutuskooormus pole suur, kuid selle tee kasutamine kergliiklusteena tekitab tervisespordiks väga sobiva ringi ümber Karksi-Nuia paisjärve.	2,1
Kamara külas Kamara - Peraküla teel Valga - Uulu riigiteest Ritsi teeni	Kohaliku tõmbekeskuse (Mõisaküla linna) ühendamine tagamaaga, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikkonnale.	1,1
Õisu alevikus Õisu teest Halliste alevikuni	Vallakeskuse ühendamine tagamaaga, kohaliku tõmbekeskuse ühendamine vallakeskusega, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikele. Siit kulgeb RMK poolt kavandatud Mulgi jalgrattamarsruut.	6,7
Hallistes Sultsi - Abja-Paluoja mnt-st Kulla - Pöogle mnt-ni.	Kergliiklustee on planeeritud ühendama Halliste alevikku Halliste Põhikooli ning lasteaia. Planeeritud valgustusega.	1,2
Hallistes olemasolevast kergliiklustest Halliste kooli juurest kuni kalmistuni	Ühendustee kalmistuga.	0,3
Abja-Paluoja linna piirist Karksi-Nuia linna piirini Valga - Uulu riigiteel.	Lõuna-Viljandimaa kahe vallakeskuse ühendamine, vallakeskuse ühendamine tagamaaga, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikkonnale. Liiklusohutuse tagamine. Siit kulgeb EuroVelo piirkondlik jalgrattamarsruut ja rahvusvaheline jalgrattamarsruut.	11,4
Kulla küla olemasolevast kergliiklustest Abja-Paluoja olemasoleva kergliiklusteeni Soo tänava läheduses	Vallakeskuse ühendamine tagamaaga, kahe vallakeskuse ühendamine omavahel, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikele. Jalakäijate ning jalgratturite liiklusohutuse tagamine. Teed kasutavad Halliste Põhikooli ning Halliste lasteaia "Pääsuke", lapsed.	4,2
Karksi külas Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia riigitee ääres olemasolevast kergliiklustest Kaali teeni	Vallakeskuse ühendamine tagamaaga, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikkonnale. Liiklusohutuse tagamine. Siit kulgeb RMK poolt kavandatud Mulgi jalgrattamarsruut.	2,1
Karksi-Nuia - Anikatsi teest Valga-Uulu mnt-ni Karksi- Ainja tee ääres	Vallakeskuse ühendamine tagamaaga, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikkonnale. Liiklusohutuse tagamine.	3,2
Valga - Uulu riigitee ääres Mõisaküla tee ristist olemasoleva kergliiklusteeni Abja linavabriku juures	Vallakeskuse ühendamine tagamaaga, piirkonna kahe tõmbekeskuse ühendamine, teenuste kättesaadavuse parem tagamine elanikkonnale. Liiklusohutuse tagamine. Siit kulgeb EuroVelo piirkondlik jalgrattamarsruut.	6,9

5.3 Kohalike teede üldise asukoha määramine

Eesti teedevõrk koosneb üldjoontes järgnevatest tee või tänavaliikidest³:

- riigitee;

³ Ehs § 92 lg 3 linnas, alevis või alevikus paiknev tee (ükskõik milline eelpool loetletud liigist) on tänav.



- kohalik tee (kohaliku omavalitsuse omandis ja/või eraomandis olevad avalikud teed, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus);
- metsatee (riigi omandis oleval maal ja valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatava tee);
- riigikaitseline tee⁴ (kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev tee);
- avalikkusele ligipääsetav eratee (selle omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga tee ning mis ei ole riigitee või kohalik tee);
- eratee (kõik teed, mis ei ole avalikult kasutatavad, avalikkusele ligipääsetavad erateed või riigikaitseelased teed).

Üldplaneering määrab põhijoonisel kohalike teede üldise vajaduse ehitusseadustiku kohaliku tee mõistes. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalike tee vajadus üldplaneeringu kaardile kantuna kujutab tulevikuvisioni, mille poole kohalik omavalitsus teedevõrgu edasisel arendamisel ning planeeringu elluviimisperioodil püüdleb. Edaspidistes otsustes võib kohalik omavalitsus määrata kohalikuks teeks tee:

- mis viib ühiskondliku kasutusega hooneni;
- mis moodustab osa jätkuvast kohaliku tee marsruudist;
- mis on juurdepääsuteeks avaliku huviga kinnistule (registreeritud supluskoht, tähtis turismiobjekt, tuletõrje veevõtukoht, kaitseala külastuskeskus jne);
- millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
- mis on oluliseks ühendusteeks teiste kohalike teede vahel;
- mille osas esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad.

Tulevikus võib kohalike teede asukohta ja nimekirja lähtuvalt tegelikust olukorrast ja eespool esitatud põhimõtetest lähtuvalt täpsustada. Kohalikel teede osas võib kohalik omavalitsus seada tee normaalse seisundi säilimiseks või ülekoormuse vältimiseks piiranguid. Kohalikul omavalitsusel on põhjendatud juhtudel õigus nõuda tee kasutajalt tee koormustaluvuse vastavusse viimist lähtuvalt kohalikule teele rakenduvast liiklusvoost ja sõidukite massist.

5.4 Olulise liikluskoormusega maanteede määramine

Olulise liikluskoormusega maanteid (aastane keskmine liikluskoormus üle 6000 auto päevas) Mulgi vallas ei paikne. Suurim liikluskoormus esineb Abja-Paluoja linnas Valga - Uulu põhimaanteel nr 6 kus aastane keskmine liikluskoormus on 2061 (2019. a seisuga) autot ööpäevas.

5.5 Tänavade kaitsevööndi laiendamine

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Ehitusseadustik määrab kõigi linnas, alevis või alevikus paiknevate teede ehk tänavate kaitsevööndiks sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Suurema liikluskoormusega ja läbiva liiklusega teede ääres on ennekoike teest tulenevate häiringute ja/või ohutuse tagamiseks mõistlik hoida asustust (sh uusi hooneid, seadmeid, reklaamtahvleid) ja rahvaüritusi nendel tänavatel kaugemal kui õigusaktides sätestatud üleüldine norm.

Tänavade kaitsevöönd on laiendatud 30 meetrini tee servast (põhijoonisel näidatud ulatuses):

- Halliste alevikus riigiteel nr 24172 Kase tänavast kuni asula piirini;
- Halliste alevikus riigiteel nr 24224 Hõbemäe-Põllu maaüksusele.

Üldplaneeringus on kaitsevööndi laius arvestatud teeregistri järgsest tee teljest, millele on liidetud 4 meetrit (ligikaudne sõiduraja laius). Tänavade kaitsevöönd täpsustatakse enne ehitustegevuse

⁴ Ehs § 114

kavandamist kohapeal (loamenetluseta ehitamise korral), projekteerimistingimustega (kui on kohustus) ja/või detailplaneeringuga (detailplaneeringu kohustuse korral). Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine maantee kaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja ja/või tulevane omanik arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnatingimused. Arvestada, et meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja või kohaliku omavalitsuse kohustus.

Planeeringuga ei tehta ettepanekuid riigitee kaitsevööndi vähendamiseks.

Omandi kitsendamine tänava kaitsevööndi suurendamisel on põhjendatud ning võimaldab parema ja ohutuma ruumi kujundamist. Teelõikudel, kus kaitsevööndit laiendatakse on hoonestusjoon veel välja kujunemata. Tee kaitsevööndis kehtivad piirangud tulenevalt õigusaktidest. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust, mis tähendab, et vajadusel on võimalik koostöös tee omanikuna leida paindlikke lahendusi ka kaitsevööndi sees. Lokaalsed küsimused lahendatakse koostöös tee omanikuga detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa või ehitusteatiste menetlemisel.

5.6 Kohalike teede kaitsevööndi määramine

Ehitusseadustik näeb ette, et maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit (va Euroopa teedevõrgu maantee). Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Kohalikul omavalitsusel, kui teede omanikul on õigus üldplaneeringuga kohalike teede osas kaitsevööndit vähendada. Üldplaneeringuga määratakse kohalikel teedel kaitsevööndi laiuseks 20 m äärmise sõiduraja servast. Soovituslik on jätta tee äärde korra aastas niidetav roheriba, et tagada tee mulde parem seisukord.

Tee kaitsevööndis on otsene vajadus hooldustegevuseks vähemalt kolme meetri ulatuses (või kuivendamise vajadusel selleks vajaliku maa ulatuses) tee servast järgmisteks tegevusteks:

- tee ääri niita, võsa eemaldada;
- lund vallitada;
- tee muldkeha kuivendada;
- kõvakate teele panna;
- muu tee ohutuse, hoolduse või ehitamisega seonduv tegevus.

5.7 Teeäärse rajatise täiendav kooskõlastamisvajadus

Rajatise asukoht kooskõlastatakse riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Elektrituulikute ja tuuleparkide kavandamisel arvestada, et elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5 \times (H + D)$. Valemis tähistab H tuuliku masti kõrgust ja D rootori e tiiviku diameetrit. Väikese kasutusega (alla 100 auto ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ($H + 0,5D$).

5.8 Maanteevõrk ja oluliselt muudetavad teelõigud

Maanteevõrk on välja kujunenud ning tagab piisavad ühendused arvestades asustuse hajusat iseloomu. Oluline on tiheasustusega aladel ja tihedamates külakeskustes viia kõik teed ja tänavad mustkatte alla. Oluliselt muudetava teelõiguna tähistatakse pikemat teelõiku, mille osas võib eeldada, et liiklemise sujuvuse tagamiseks, liiklusohutuse parendamiseks ning tee funktsiooni tagamiseks on vajalik ühe või mitme järgnevalt loetletud meetme rakendamine – tee geomeetria muutmine, sõidusuundi

eraldava piirde paigaldamine, täiendavate sõiduradade ehitamine, olemasolevate ristumiskohtade arvu oluline vähendamine, eritasandiliste ristumiskohtade rajamine. Oluliselt muudetava teelõigu arendamine võib kaasa tuua muudatusi piirkonna teede võrgus, sh muudatusi, mis on seotud teega piirnevate kinnistute juurdepääsuga.

Oluliselt muudetavaks teelõiguks on põhijoonisel kajastatud Halliste ümbersõit Halliste alevikus.

Üldised põhimõtted maanteevõrgu arendamiseks:

- maantee kvaliteedi tõstmisel tuleb eelkõige lähtuda turvalisusest;
- kruusateedele mustakatete rajamisel arvestada eelkõige teedega, kus liigub ühistransport ning mida kasutatakse kergliikluseks;
- maantee ristumisel rohelise võrgustike elementide, tugialade ja rohevõrgustiku koridoriga, tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus välja töötatud meetmeid;
- töötavate karjäärade puhul arvestada nendest tulenevat suuremat liikluskoormust ja häiringuid ümbritsevale elukeskkonnale;
- väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel ei ole piirkonnale omase maastikulise ja viisuaalse ilme säilitamiseks soovitatav olemasolevaid teid laiendada ega õgvendada.

5.9 Parkimiskorraldus

Ehitiste kavandamisel tuleb parkimine lahendada maaüksuse või arendusala siseselt vastavalt kehtivale parkimismäärle ja piirkonna ning arendatava tegevuse liikuvuse omapärale.

Planeeringuga on kavandatud puhkekoha väljaarendamine Uulu–Valga maanteel Kamara–Mõisaküla ristmikul. Puhkekohas võiks perspektiivselt paikneda parkimisplats, kütusetankla, puhkevõimalused, toitlustus, maakonna info jne. Üldplaneeringu maakasutuse määramisel on näidatud perspektiivne ala ärimaa maa-ala juhtotstarbega.

5.10 Raudteetaristu

Toimivat raudteetaristut vallas ei asu ning tuginedes maakonnaplaneeringule uusi raudteid Mulgi valda üldplaneeringuga ei kavandata. Kasutusest välja jäänud raudteekoridore ja -tamme kasutatakse võimalikult suurel määral puhke- ja virgestusalade osana ning neid siduva võrgustikuna.

6 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskoht on ka maa-ala, kus: 1) jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi; 2) või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskoha, kaasa arvatud prügila asukoht määratakse planeerimiseaduses sätestatud korras. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumiskoht, -konteinerit või muud mahutit, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teisaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks. Keskkonnaregistri kohaselt olemasolevaid avalikkusele suunatud jäätmekäitluskohtasid vallas ei paikne.

Mulgi vallas saab korraldatud jäätmeveoga hõlmamata jäätmeid üle anda Viljandi jäätmejaama ning ohtlike jäätmeid on vallaelanikel võimalus ära anda Abja-Paluoja, Karksi-Nuias ja Mõisaküla linnas asuvates ohtlike jäätmete kogumispunktides. Aia- ja haljastusjäätmeid ladustatakse Mõisaküla linna

endise prügila lähedal asuval platsil (Vabriku tänava lõpus), Hallistes reoveepuhasti biotiikide kõrval. Kohalikud aia- ja haljastusjäätmete kompostimisplatsid tuleb piirata, ning tagada piisav järelevalve, et vältida isetekkeliste prügimägede teket. Uued jäätmekäitluskohad on kavandatud Abja-Paluojaesse Estakaadi maaüksusele ja Univere külla Arukse komposteerimisväljaku maaüksusele.

Aia- ja haljastusjäätmete käitlemiseks on biolagunevate jäätmete alad planeeritud:

- Ärikülas (endise põllumajanduskompleksi territooriumil);
- Möisaküla linnas (reoveepuhasti kõrval);
- Univere külas (Arukse komposteerimisväljak);
- Kalvre külas (Õisu reoveepuhasti kõrval).

7 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

7.1 Elektrivõrk

Üldplaneeringu põhijoonisele on tugiinfona kantud põhivõrgu elektriliinid ja alajaamad pingega 110-330 kV. Üldplaneering ei kehtesta täiendavaid nõudeid tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevööndite osas, kehtivad nõuded tulenevad ehitusseadustikust ja selle alusel kehtestatud määrusest.

7.2 Taastuveneergetika

7.2.1 Tuulepargid

Tuulepark, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikute, on Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri” tähenduses olulise ruumilise mõjuga ehitis. Vallas olemasolevaid tööstuslikke elektrituuliku vallas ei paikne ning samuti ei ole neid kavandatud Viljandi maakonna maakonnaplaneeringuga.

Käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata olulise ruumilise ehitise käsitletavaid tuuleparke. Võimaliku olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamise (sh tuulepargi) vajaduse korral lahendatakse kõik sellega seonduv läbi eriplaneeringu, kui kohalik omavalitsus või mõni valitsusasutus peab vajalikuks eriplaneeringut algatada.

7.2.2 Üksiktuuliku püstitamine

Üksiktuuliku, mille kõrgus on üle 30 meetri, püstitamise soovi korral tuleb tuuliku püstitamine kavandada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlusega. Detailplaneeringu menetlusse tuleb kaasata kõik maaomanikud, kelle maad jäävad kas:

- tuuliku 5-kordse kõrguse (tuuliku masti kõrguse ja tiiviku kõrguse summa) piiresse või
- tuuliku varjutuse alasse või elamumaa müratasest ületava müra alasse.

Mistahes kõrgusega elektrituulikute püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Üldplaneeringu kooskõlastamise ajal kavandatakse Vabariigi Valitsuse otsuste alusel riigikaitselisi kompensatsioonimeetmeid Mandri-Eesti alade kõrguspiirangutest vabastamiseks eeldatavalt 2025. aasta lõpuks. Pärast kavandatud kompensatsioonimeetmete rakendumist on ka Mulgi vallas eeldatavalt võimalik püstitada elektrituuliku oluliste kõrguspiiranguteta.

7.2.3 Väiketuuliku püstitamine

Väljapool tiheasustusega alasid on ühe majapidamise tarbeks lubatud püstitada väiketuulik kogukõrgusega kuni 30 m (olemasolevast maapinnast). Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Kui väiketuulik soovitakse püstitada elu- või

ühiskondlikule hoonele lähemale kui 250 m, tuleb tuuliku püstitajal hankida vastavate kinnistute omanike kirjalik nõusolek või tuleb tuuliku püstitamine kavandada detailplaneeringu menetlusega. Mistahes kõrgusega elektrituulikute püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.



7.2.4 Päikeseparkide rajamine

Üldised tingimused päikesepargi rajamiseks:

- päikesepargi rajamisel või päikesepaneelide paigutamisel arvestatakse, et kõik päikeseelektrijaamad peavad riigikaitse ehitise töövõime tagamiseks vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
- päikesepargist tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei või vähenda teede liiklusohutust;
- päikesepargi ehitamine üldplaneeringus esitatud tootmise maa-ala või tehnoehitise maa-ala juhtotstarbega maa-alale on lubatud, kui ei ole muid välistavaid asjaolusid ja tagatakse ümbritsevate ehitiste nõuetekohane ja ohutu toimimine;
- miljöövärtuslikel aladel/hoonetel on lubatud sellised lahendused, kus päikeseenergia tootmise vahend sobitub kokku hoone arhitektuuriga, vt ptk 18.3 esitatud põhimõtted;
- päikesepargi installeeritud võimsusega kuni 50 kW päikesepaneelide paigutamine on lubatud ka väärtusliku maastiku avamaastikule väljaspool õueala, kui paneelide paigutus maastikul ei ole avalikust ruumist (sh ka riigiteed ja kohalikud teed) ja ümbritsevate majapidamiste akendest ja õuealadelt vaadeldes nähtav, sh vajadusel rakendades leevendavaid meetmeid (haljastusega varjamine vms) – loamenetluses tuleb ehitada sooviva isiku poolt esitada maastikuanalüüs, mis tõendab mittevadeldavuse;
- päikesepargi installeeritud võimsusega kuni 50 kW päikesepaneelide paigutamisel väärtuslikule põllumajandusmaale tuleb tagada viljaka mullaressursi säilimine maa-alal (vältida kasvupinnase koorimist ja eemaldamist), rohttaimi mitte mürgitada, vaid niita;
- päikesepargi rajamisel tuleb arvestada, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- päikesepargi rajamine, sh katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, maalises asustuses ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmine – väljaspool tiheasustusega ala võib päikesepargi ehitada ja vajadusel selle aluse maa muuta tootmismaks kui on täidetud muud üldplaneeringuga seatud tingimused;
- kui kavandatav päikesepark jääb mõne I kaitsekategooria loomaliigi nn kodupiirkonda, nt toitumisalale, peab võimalusel liigi kodupiirkonda täielikult vältima. Kui see pole võimalik, peab vastava loomaliigi kodupiirkonda jäävast päikesepargi tarbeks kavandatud alast jääma vähemalt 50% endiselt täiesti avatud alaks, kuhu päikesepaneeli paigutada ei tohi. Seejuures ei arvestata avatud ala hulka päikesepaneelide ridade vahele jäävat kitsast ala.

Täiendavad tingimused päikesepargi, mille installeeritud võimsus on üle 50 kW või millel puudub kohapealne (samal maaüksusel) tarbimine, rajamiseks:

- maatulundusmaa metsamaa kõlvikule, väärtuslikule maastikule, väärtuslikule põllumajandusmaale, rohevõrgustiku alale ja miljöövärtuslikule alale ei ole päikesepargi ehitamine lubatud ja juhul, kui tegemine on üldplaneeringukohase tootmise maa-ala või tehnoehitise maa-ala juhtotstarbega;
- tiheasustusega alal võib maapinnale ehitatavat päikeseparki ehitada ainult tootmise maa-alale. Väljaspool tootmise maa-ala võib päikeseparki ehitada hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse kui päikesepark ei riku hoone välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga;
- päikeseparkide püstitamisel eelistada väheväärtuslike alade ja inimkasutusest väljalangenud alade kasutamist. Otstarbekas on nende kavandamine nt väheviljakatel põllumajandusmaadel,

väheväärtuslikel karjamaadel, elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvatel lagedatel ja vähemetsastel aladel jms;

- põllumajandusmaale paigaldatavate päikesepaneelide aluse maa katastriüksuse sihtotstarvet jäädavalt (on lubatud ajutine muutmine) ei muudeta ning peale päikesepargi eemaldamist peab maa olema põllumajanduslikult kasutatav. Vajadusel võib kohalik omavalitsus anda ehitusloa tähtajaliselt võttes arvesse päikesepaneelide eeldatavat eluiga;
- maastikupildi liigendamiseks peab tööstuslike päikeseparkide vähim omavaheline vahekaugus olema avamaastikul vähemalt 500 m. Kohalik omavalitsus võib tuginedes maastikuanalüüsile ja eelhindangule nimetatud nõuet vähendada (mitme alla 50 kW päikeseparki kõrvuti paigaldamisel käsitletakse neid ühe päikesepargina). Üldplaneeringukohase tootmise maa-ala või tehnoehitise maa-ala juhtotstarbega alale võib päikeseparki ehitada ka juhul, kui naabruses olev päikesepark on lähemal kui 500 m;
- tööstusliku päikesepargi kaugus ehitusliku kultuuripärandi (ptk 18) objektidest peab olema avamaastikul (koos objektiga olev avatud vaatega ruum) vähemalt 500 m. Üldplaneeringukohase tootmise maa-ala või tehnoehitise maa-ala juhtotstarbega alale võib päikeseparki ehitada ka juhul, kui viidatud vahemaa on väiksem. Kohalik omavalitsus võib tuginedes maastikuanalüüsile ja eelhindangule nimetatud nõuet vähendada;
- üle 2 ha suuruse maapealse päikesepargi rajamiseks, va juhul, kui päikeseparki rajatakse üldplaneeringukohasele tootmise maa-ala või tehnoehitise maa-ala juhtotstarbega alale, tuleb esitada maastikuanalüüs ja keskkonnamõjude eelhindang, mille põhjal on kohalikul omavalitsusel võimalik hinnata avalikku huvi ja mõjude ulatust. Vastavalt sellele otsustatakse kas edasine kavandamine toimub avalikus menetluses projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga. Kui projekteerimistingimuste menetluse käigus selgub, et on avalik huvi, mis tingib detailplaneeringu koostamise vajaduse, siis on omavalitsusel õigus lõpetada projekteerimistingimuste menetlus ja algatada detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalumisel võetakse arvesse:
 - vaadeldavust avalikult teelt;
 - kaugus tiheasustusega aladest;
 - alade ja tehnosüsteemide ligipääsetavust;
- kui päikeseparki soovitakse püstitada elu- või ühiskondlikule hoonele lähemale kui 250 m, tuleb projekteerimistingimuste menetlusse (või kui koostatakse detailplaneering, siis selle menetlusse) kaasata vastavate hoonete omanikud, et nad saaksid veenduda, et ehitise või ehitamisega ei kaasne hoone omanikule püsivat negatiivset mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.

7.3 Gaasivõrk

Valda läbib Elering AS-i maagaasi magistraaltoru (Ø 700 mm) suunaga Viljandi – Läti ning Karksi-Nuias asub gaasi mõõtejaam. Elering AS-ile kuuluv gaasitorustik on kantud planeeringukaardile.

7.4 Sidevõrk

Kvaliteetsel ja kiirel internetiühendusel on valla arengut arvestades väga oluline roll, et meelitada piirkonda ettevõtteid ja kaugtöötajaid. Eesmärgiks peaks olema kiire fiiberoptilisel tehnoloogial baseeruvate lahenduste viimine ka tavakodanikuni mis tähendab juurdepääsuvõrkude ehitamist baasvõrgust tavatarbijani. Baasvõrk katab suuresti valla lõunaosa ühendades suuremad keskused (Karksi-Nuia, Abja-Paluoja, Halliste, Öisu). Valla lõunapiiril sh Mõisaküla linnani baasvõrk ei ulatu. Üldplaneering teeb ettepaneku viia fiiberoptilise sidekaabli baasvõrk Abja-Paluoja linnast Mõisaküla linnani.

7.5 Kaugküttepiirkonnad

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Üldplaneering määrab kaugküttepiirkonnad (kantud planeeringujoonisele):

- Karksi-Nuias;
- Abja-Paluoja;
- Öisu alevikus;
- Möisaküla linnas.

Mulgi vallas kehtib eelnõu koostamise ajal kaks (Möisaküla linnas ja endise Abja-Paluoja valla osas) soojamajanduse arengukava.

7.6 Veevarustus ja reoveekäitlus

Ühisveevärg ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille eesmärk on majapidamiste veega varustamine või reovee ärajuhtimine. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustusega alade ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide vastavusse viimine Euroopa Liidu ja Eesti seadusandlusega nõutud tasemele, mis tagaks tarbijate puhta joogiveega varustamise, reovee kogumise ja nõutud tasemel puhastamise. Üldplaneeringu lahendus tugineb Mulgi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVKA), mis on koostatud perioodile 2019-2030. ÜVKA toodud andmetele tuginedes paikneb ca. 69 % valla elanikkonnast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tarbimispiirkonnas. ÜVKA prognoosi kohaselt väheneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tarbimispiirkonna elanike arv perioodil 2018-2030 5198-lt inimeselt 4612-ni ehk 11%.

Üldplaneeringusse on tugiinfona kantud olemasolevad reoveekogumisalad ja reoveepuhastite kujade ulatused. Võrkude võimalikud rekonstrueerimise ja laiendamise ulatused määratakse valla ÜVKA-ga, milles on detailsemale analüüsile tuginedes võimaldades teha operatiivsemaid otsuseid. Üldplaneering annab pikemaajalisi üldiseid suuniseid taristu arendamisel.

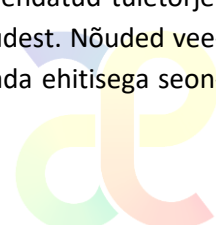
Tiheasustusega aladel ja reoveekogumisaladel uute arenduste kavandamisel tuleb rajada ühisevõrk, mis tuleb arendaja poolt rajada enne arenduse realiseerimist või hoonete valmimist. Ühe kinnistu tarbeks rajatavaid puurkaeve lubatakse vaid juhul, kui puudub muu majanduslikult mõistlik alternatiiv. Ühiskanalisatsiooni puudumisel peavad reoveekogumisalal reovee kogumiseks olema kogumiskaevud/mahutid.

Väiksemate reoveekogumisalade võimalik liitmine üheks suuremaks reoveekogumisalaks tuleb otsustada edasiste ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavadega.

Üldplaneeringuga ei ole planeeritud täiendavaid sanitaarkaitsealaga veehaardeid ega täiendavaid kanalisatsiooniehitisi. Veehaarde või kanalisatsiooniehitise ehitamise vajaduse korral saab seda kavandada ehitusprojekti koostades.

7.7 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel. Tuletõrje veevarustus koosneb ühisveevärgiga ühendatud tuletõrjehüdrantidest, tehisveekogudest (tuletõrjeveereservuaarid) ja looduslikest veekogudest. Nõuded veevõtukohale on sätestatud tuleohutuse seaduses. Tuletõrje veevarustus tuleb tagada ehitisega seonduva maaüksuse omanikul.



Põhijoonisel on esitatud olemasolevad tuletõrje veevõtukohad ja hüdrandid tuginedes Päästeametis, Riigimetsa Majandamise Keskuselt ja Mulgi vallast saadud infole. Planeeritud tegevustes uute veevõtukohtade rajamisel on tuginetud ÜVKA 2019-2030-le ning üldplaneeringu koostamise käigus tehtud kaardianalüüsile. Tuletõrje veevarustuse seisukorda ja vajaminevaid töid tuleks hinnata vähemalt iga 4 aasta tagant valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava koostamisel. Planeeringus on esitatud 30 perspektiivset veevõtukohta asukohta, mis asuvad veekogu ehituskeeluvööndis ning kus on tulevikus lubatud veevõtukohta rajamine ilma ehituskeeluvööndit vähendamata.

Planeeringuga määratakse järgmised uute veevõtukohtade üldised asukohad:

- Abja-Vanamõisa külas Lüütre ojale;
- Ainja külas Ainja järvele (5 tk);
- Kalvre külas Kalvre paisjärvele;
- Metsakülas Veevre paisjärvele (2tk);
- Muri külas Nuudsaku järvele;
- Mõõnaste külas Õisu järvele;
- Mäekülas Mäeküla järvele;
- Penuja külas Penuja järvele;
- Penuja külas Kassikuru tiigile;
- Pornuse külas Pornuse paisjärvele;
- Päidre külas Kõõkmäe ojale;
- Päidre külas Päidre ojale paiknevale tiigile;
- Päidre külas Välgu tee ääres paiknevale tiigile;
- Päigiste külas Koodioru maaüksusel olevale tiigile või Kariste järvele;
- Päigiste külas Kariste järvele;
- Rimmu külas Kõpu jõe;
- Saksakülas paiknevale tiigile;
- Tuhalaane külas Kutsiku järvele;
- Tuhalaane külas Loisu järvele;
- Uue-Kariste külas Uue-Kariste järvele;
- Veelikse külas Veelikse järvele;
- Veskimäe külas Kille paisjärvele;
- Õisu alevikus Veskejärvele.

Planeeritud veevõtukohad põhijoonisel on pikaajaline tulevikuvision. Planeeritud veevõtukohtade asukoht (sh maaüksus) täpsustatakse projekteerimise käigus. Uute veevõtukohtade rajamisega seonduvad maasuhted lahendatakse veevõtukohta rajamise etapis. Veevõtukohtadel tuleb tagada piisava kandevõimega juurdepääsutee veevõtukaev (looduslike veevõtukohtade osas) ning piisav voluhulk.

7.8 Reovee kohtkäitlus

Reovee kohtkäitlussüsteemide kasutamine on Mulgi vallas üldjuhul lubatud olmereovee tekkekohas nendel maa-aladel, mis ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt on ühiskanaliseerimisega katmata. Perspektiivne ühiskanaliseerimisega kaetav ala ei välista kohtkäitlust kuni ühiskanaliseerimisvõrgu väljaehitamiseni (ühiskanaliseerimise väljaehitamisel tuleb sellega liituda). Kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel, on hajaasustuses eelistatud kogumismahutite kasutamine.

Üldised nõuded reovee kohtkäitlusrajatiste:

- rajatis peab vastama kehtivatele normdokumentidele, keskkonnakaitselistele ja tervisekaitse- listele nõuetele;

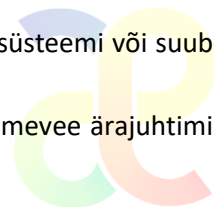
- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda paigaldatud reovee kogumismahuti või septiku ülevaastust ja katsetamist selle nõuetele vastavuse (nt lekkekindluse) tõendamiseks;
- iga puhastamise ja muu rajatise osas osutatud teenuse kohta peab puhastamisteenuse osutaja esitama omanikule teenuse osas tõendava dokumendi.

7.9 Sademeveesüsteemid

Sademevee kanalisatsioonivõrk on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub sademe-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimine. Sademevee süsteemidel on tiheasustusega aladel oluline roll, kuna sademeveed võivad põhjustada kontrollimatuid tulvasid ja uputusi, pärssida reoveepuhastite tööd ning põhjustada reostust (ülevoolud kanalisatsioonisüsteemist). Kliimamuutustega seoses eeldatakse olulist arvutusliku äravoolu kasvu ning peamiseks murekohaks paljudel tiheasustusega aladel on tulvavete ärajuhtimise lahenduste puudumine. Vett mitteläbilaskvate pindade paratamatult suurenemine seoses ehitustegevusega mõjutab ka loomulikke hüdroloogilist režiimi. Sademevee mõistlikul majandamisel saab seda sama kasutada efektiivselt haljasalade optimaalse niiskuse režiimi tagamiseks. Keskuste arendamisel on oluline olemasolevate kraavide säilitamine (mitte torudega asendamine) ja võimalusel kõvakatetega alade rajamise piiramine. Samuti on soovitatav sademevee käitlemisel kaaluda alternatiivsete käitlusviiside (nt biopuhvrid, haljaskatused jms) rakendamist. Samuti kompenseeritakse immutamise ehitustegevusest põhjustatud põhjavee tasapinna alanemist kuid tuleb veenduda, et sademevesi ei oleks saastunud.

Üldplaneering seab järgnevad põhimõtted sademeveesüsteemide edasisel arendamisel:

- detailplaneeringutes ja hoonete ehitusprojektides tuleb lahendada maa-ala sademeveekäitlus;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel tuleks maksimaalselt arvestada loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- põhjalik ülevaade, hinnang seisukorrale ning suunistele tuleb anda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas;
- sademevee käitlusel eelistada looduslähedasi meetodeid, mis ühtlasi on efektiivselt kasutatavad tulvavete ärajuhtimiseks (vett läbilaskvad pinnakatted, tiigid, tehismärgalad, imbsüsteemid, filtersüsteemid, avatud kraavid);
- arengute kavandamisel kombineerida lokaalsed sademeveelahendused piirkondlike lahendustega;
- eelistada ühisvoolsele kanalisatsioonile lahkvoolset ehk sademevee eraldi kogumist ja ärajuhtimist;
- kui piirkonnas ei ole lahkvoolset kanalisatsiooni, võib kinnistu eritüübilised kanalisatsiooniveed juhtida ühisvoolsesse kanalisatsioonivõrku ainult vee-ettevõtja loal;
- kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib;
- kui sademeveet ei saa immutada või selle viibeaega tekkekohas pikendada, siis tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda;
- kui sademeveet ei saa immutada ega juhtida tekkekohast edasi aeglustava (tõkestava) ja viivitava immutussüsteemiga, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasest juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust;
- aktiivse tootmistegevusega aladelt tuleb saastunud sademevesi enne ühissüsteemi või suublasest juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris;
- võimalusel kasutada uute reovee torustike rajamisel vana torustikku sademevee ärajuhtimiseks.



Üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse, see on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

8 Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Üldplaneeringuga ei määrata ühegi olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohta. Võimaliku olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamise vajaduse korral lahendatakse kõik sellega seonduv läbi eriplaneeringu, kui kohalik omavalitsus või mõni valitsusasutus peab vajalikuks eriplaneeringut algatada.

9 Supelranna ala määramine

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supluskohad ja rannad peavad vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Supluskohadele on peatükis 4.2.7 määratud supelranna maa-ala juhtfunktsioon, kus rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused.

Planeeritud supluskohad, millele on märgitud supelranna ala:

- Abja-Paluojaal Paluoja järvel (2tk);
- Ainja külas Ainja järvel;
- Kaarli külas Õisu järvel;
- Kalvre külas Kalvre järvel nii põhja- kui lõunakaldal;
- Karksi-Nuia linnas Karksi järvel (kohalike jaoks Karksi-Nuia paisjärv) kahes asukohas;
- Mõõnaste külas Õisu järvel;
- Mäekülas Mäeküla järvel (2tk);
- Polli külas Karksi järvel (kohalike jaoks Karksi-Nuia paisjärv);
- Pornuse külas Pornuse paisjärv;
- Päigiste külas Kariste järvel kahes asukohas;
- Rimmu külas Kõpu jõel;
- Saksakülas Kõpu jõel;
- Uue-Kariste külas Uue-Kariste järvel;
- Vana-Kariste külas Halliste jõel;
- Õisu alevikus Veskejärvel.

Supelrandade ja supluskohades tuleb arendada infrastruktuuri (parklad, teed, väliinventar), et tõsta külastajate mugavust ja üldist heakorda. Koostada täpsem supluskoha projekt, et leida erinevatele tegevustele parim lahendus.

10 Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusala-dega siseveekogul

Suurte üleujutusala-dega siseveekogudel on kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. Suurte üleujutusala-dega siseveekogud Mulgi vallas puuduvad.⁵



⁵ Keskkonnaministri 28.05.2004 määrus nr 58 „Suurte üleujutusala-dega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“

11 Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Üldplaneeringus täpsustati Viljandi maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustiku tuumalasid ja koridore. Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisuga, toimunud loomaõnnetustega ning perspektiivsete ruumiliste arengutega.

Uute ühenduste määramisel ning olemasolevate täpsustamisel võeti senisest enam arvesse veekogusid ja püsirohumaid (kõik ühendused ei pea tingimata olema kogu ulatuses metsaga kaetud). Täpsustamise peamiseks eesmärgiks oli parandada rohevõrgustiku, kui terviku sidusust. Sidususe parandamiseks lisati kohaliku tasandi koridore.

Üldplaneering seab hajaasustuses (väljapool tiheasustusega alasid) paikneval rohevõrgustikul järgmised tingimused:

- rohevõrgustiku koridoridele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 50 m laiune katkematu koridori riba (vahekaugus nt hoonete, tarastatud õuealade jms vahel);
- rohevõrgustiku tugialadele ehitamisel peab katkematu tugiala laius olema vähemalt 100 m;
- uute hoonestamiseks kavandatud maaüksuste minimaalne suurus rohevõrgustikul on 1 ha;
- võrgustiku funktsioneerimiseks tagada, et roheline võrgustiku tugialadel looduslike alade⁶ osatähtsus ei langeks alla 90%;
- konkreetse juhtumi korral on näha, et mõnda eelpool nimetatud tingimust ei ole võimalik täita, tuleb teha kaalutlusotsus kaasates otsuse tegemisse elustikueksperdi(d).

12 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneering määrab järgnevad põhijoonisele märgitud avalikuks kasutamiseks kavandatud kallasrajale juurdepääsud:

- Ainja külas juurdepääsuks Ainja järvele (kolm juurdepääsu);
- Kalvre külas juurdepääsuks Kalvre järvele;
- Lilli külas juurdepääsuks Lilli järvele;
- Lilli külas juurdepääsuks Ruhijärvele;
- Mõõnaste külas juurdepääsuks Õisu järvele;
- Polli külas juurdepääsuks Karksi järvele (kohalike jaoks Karksi-Nuia paisjärv) (kaks juurdepääsu);
- Pornuse külas juurdepääsuks Pornuse paisjärveni;
- Päigiste külas juurdepääsuks Kariste järvele (3 juurdepääsu);
- Rimmu külas juurdepääsuks Kõpu jõe;
- Saksakülas juurdepääsuks Kõpu jõe;
- Uue-Kariste külas juurdepääsuks Uue-Kariste paisjärvele;
- Vana-Kariste külas juurdepääsuks Halliste jõeni;
- Õisu alevikus juurdepääsuks Veskejärvele.

⁶ Eesti põhikaardi ETAK andmetes esitatud kõlvikute alad: E_202_seisuveekogu_a, E_203_vooluveekogu_a, E_304_lage_a, E_305_puittaimestik_a ja E_306_margala_a



Juurdepäas tuleb tagada vähemalt jalgsi liigeldes. Kui juurdepäas kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust.

Planeeringuga määratud avalike juurdepääsude või nendele jäävate lõikude osas, mis ei ole planeeringu kehtestamisel valla omandis, või mille kohta pole sõlmitud ja kinnistusraamatusse kantud avaliku kasutuse kokkulepet, viiakse peale üldplaneeringu kehtestamist läbi vastavad ptk 24 kirjeldatud toimingud.

13 Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine ning väljakujunenud ehitusjoon

Looduskaitseseaduse kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (va seaduses nimetatud juhtudel).

Planeeringusse on kantud informatiivne kalda ehituskeeluvööndi piir. Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Ainja küla Suvila tee 28 (katastritunnus 60002:005:0190), Suvila tee 30 (katastritunnus 60002:005:0020) ning Suvila tee 32 (katastritunnus 48001:001:0110) maaüksustel põhijooni-sele kantud ulatuses.



Joonis 2. Planeeritud ehituskeeluvööndi vähendus.

Ehituskeeluvööndi arvestamisel peale üldplaneeringu kehtestamist tuleb lähtuda looduskaitseseadusest (sh tuleb arvestada, et ehituskeeluvöönd laieneb piiranguvööndisse jäävale metsamaale). Kehtima jääb Keskkonnaministri loaga (26.02.2007 kirja nr 16-6/8855-2) antud vähendus Mäekülas Sambla 2 talu õuealal (vastavalt detailplaneeringule, mis on kehtestatud Karksi Vallavolikogu 21.03.2007 otsusega nr 120).

Vastavalt looduskaitseadusele on lubatud tiheasustusega ala⁷ ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Üldplaneering määratleb väljakujunenud ehitusjoone Õisu alevikus Vidva oja suhtes ning see on kajastatud üldplaneeringu põhijoonisel.

14 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks võib olla väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitsitava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Planeeringulahendus määrab kohalikku kaitset vajavateks üksikobjektideks:

- allee Leeli külas (KO1);
- mitmeliigiline sireliallee/hekk Polli külas, mis vajab hooldust (KO2);
- vana talu rajamisaegne (19 saj lõpp) pärnaallee Allaste külas (KO3);
- tammeallee Uue-Kariste külas (KO4);
- tammeallee Sammaste külas (KO5);
- Eesti Vabariigi 100ndaks sünnipäevaks istutatud tammesalu Univere külas (KO6);
- Karksi-Nuia gümnaasiumi parki koolilõpetajate poolt istutatud puud (KO7);
- pärnaallee Pornuse külas, koosneb vanematest ja noorematest puudest (KO8);
- Maimu kivi Polli külas, Kitzbergi loominguga seotud objekt (KO9);
- Polli mõisa vana park (KO10);
- kaseallee, Kalvre külas (KO11);
- Imavere- Viljandi- Karksi-Nuia tee ääres Karksi küla ja Oti ristmiku vahel olev allee (KO12).

Kohaliku kaitse eesmärk on, et esitatud objektid säilivad, neid hooldatakse ja neile on avalik juurdepääs ning need on vaadeldavad.

Märkimisväärsed on Karksi-Nuia supelrannas olevad kolm tamme, kuid kuna need asuvad olemasoleval kaitsealal, siis ei ole võimalik neid kohaliku kaitse alla võtta. Kui tulevikus peaks muutuma kaitseala piir selliselt, et tammed jäävad väljaspoole kaitseala, siis tuleb ka need kohaliku kaitse alla võtta.

15 Väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning selle kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Mulgi valla üheks suureks väärtuseks on viljakas põllumaa mis on aluseks põllumajandussektori suurele osakaalule. Arvestades valla rahvastikuprognoose ja arengusurvet on põllumajandusmaale ehitamise surve pigem väike.

Üldplaneeringu koostamisel täpsustati maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike põllumajandusmaade piirid ja kaitse- ja kasutus-tingimused. Aluseks võeti värskemad põllumassiivide andmed ja neid täpsustati kohapõhistest vajadustest ning toimunud ruumilistest muudatustest lähtuvalt.

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks on määratud kompaktsed üle 2 ha suurused põllumajandusmaad, mis jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, mille kaalutud keskmine boniteet on

⁷ Looduskaitseaduse tähenduses, määratud ptk 3.

võrdne või suurem kui 41 hindepunkti (Eesti keskmine kaalutud boniteet) ning mis ei jää planeeringuga määratud tiheasustusega alale. Väärtuslikul põllumaal on ehitustegevus üldjuhul keelatud.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise (edaspidi põllumajandusehitise), välja arvatud tee ja raudtee, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- põllumajandusehitise ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- põllumajandusehitise ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise (edaspidi koos elamu), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale muu siht- või kuni 0,5 hektari suurusele alale;
- elamu ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslike põllumajandusmaade metsastamist tuleb vältida ning säilima peab suurte põllumassiivide terviklikkus.

16 Väärtuslike maastike määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike maastike kaitse- ja kasutustingimusi seades üldised tingimused kõigile väärtuslikele maastikele ning täpsustatud tegevused üksikult vastavalt tabel 3. Üldised kaitse- ja kasutustingimused on:

- korrastada väärtust loovad objektid (hooned (sh veskid, kabelid jms), pargid, väikeobjektid, poollooduslikud kooslused), lagunevad ehitised kas likvideerida, konserveerida või jätta teadlikult lagunevaks tagades ohutuse;
- väärtust loovatele objektidele parema vaadeldavuse võimaldamiseks hoida vaated avatuna ja avada uusi vaateid, vajadusel ehitada vaatekohtadesse vaateplatvorme. Uusehitiste kavandamisel tagada vaated väärtust loovatele objektidele, vaadetes mitte ehitada neid häirivaid ehitisi;
- koostöös maaomanikega tagada juurdepääs arhitektuurilistele maastiku väärtustele, tähistades ja eksponeerides objekte ning tutvustades piirkonna lugusid. Paigaldada enim külastatavatele aladele infoskeemid ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde suunaviidad ja infotahvliid. Suurema rekreatsioonikoormusega aladel ehitada vastavalt vajadusele parkimis-, puhke- ja telkimiskohad ning tähistada need;
- säilitada väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel;
- juhul, kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused

maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga;

- soovitatav on koostada maastikuhoolduskava, mis tagaks maastiku väärtuste säilimise ja esiletoomise.

Tabel 3. Planeeritud väärtuslikud maastikud.

Nimetus, klass	Kirjeldus (MP)	Täpsustatud tegevus
Karksi ürgorg, I	Ala hõlmab Karksi ürgoru maastikukaitseala, sh paisjärvi, Karksi ordulinnust ning kaitsealast kagusse jäävat Halliste jõe orgu, lisaks ka Kõvaküla ja Karksi küla põlde mõlemal pool orgu. Org Karksi-Nuia kohal on järsuveeruline ja sügav ning pakub dramaatilisi vaateid nii ühelt kui teiselt oru pervelt vaadates, samuti orgu läbides. Oru põhjas on kaks paisjärve, vanem neist Linnaveski järv, mille ääres asus Linnaveski. Karksi järv (kohalike jaoks Karksi-Nuia paisjärv) rajati nõukogude perioodil, samuti laiendati Linnaveski järve. Piirkond on maakasutuselt mitmekesine, oru lammil esineb metsa ja niiduala, oru pervedel põlde talukohtadega, linnuse varemetest itta jääb ka üks kõrgem vanema metsaga ala. Linnapoolsel orunõlval on park. Karksi järvest idas ürgorus on Kõvaküla allikasoo, kus kasvab väärtuslike taimekooslusi. Karksi ordulinnuse varemed asuvad jõe kõrgel põhjakaldal, nn Kantsimäel. Varemestesse ehitatud Peetri kirik on säilitanud oma barokse üldmulje. Kirikust põhja pool asub feldmarssal Lieveni matusekabel.	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse. Vältida tuleks põldudele ehitamist ja metsa istutamist. Talude renoveerimisel võiks arvestada kohalike ehitustraditsioonidega.
Halliste org Abja ja Karksi vahel, I	Ala on üks suuremaid väljavalitustest ning hõlmab Halliste jõe orgu koos seda ääristava suhteliselt tasase ja lainja põllumajandusmaastikuga Abjast Karksi Nuiani. Tegemist on tüüpilise suurpõldude piirkonnaga, loodusmaastikku esindab vaid Halliste jõe org, mille nõlvad on enamasti võsastunud või metsaga kaetud, kuid Abja pool leidub ka veel avatud lamminiitu. Suurem jõkke suubuv oja on Pöogle (Lopa) oja. Osalt leidub orus ja orunõlval ka vanemaid metsa-alasid ja -ribasid. Siin on olnud arvukalt mõisaid (Abja, Pornuse, Pöogle, Kaubi). Valdav asustumus on siin hajatalud, kuid tunatakse ka mõningaid külanimetusi – Allaste, Leeli, Univere, Mäkiste. Halliste kihelkonna jõukad talunikud ehitasid sageli uhkeid elumaju ehk "häärberid". Ala põldude muster on hästi säilinud, põllud enamasti kasutuses, kuid leidub ka võsastuvaid põlde. Nõukogude perioodi maaparanduse mõju on näha vaid detailides - kadunud niidutükid, puudesalud ja talukohad, lisanud paisjärved. Teedevõrk eriti hästi säilinud orust põhja pool, seevastu Karksi Nuia – Abja tee on 2000-ndate algul sirgeks aetud ja uuendatud. Tee ääres palju hooldatud kuusehekke ja puuderühmi. Abja mõisast on säilinud klassitsistlik peahoone, mõned kõrvalhooned, osaliselt hooldatud maastikupark ja puisteed. Kunagine tiikide süsteem on hävinud. Kaubi (Uue-Pornuse) mõisast on alles peahoone ja lagunevaid kõrvalhooneid. Pöogle ja (Vana-) Pornuse mõisad on varemetes. Ala sisse jääb Halliste kirik koos kalmistuga ja kenade traditsiooniliste puumajadega Kulla asula. Kulla asulas paikneb liigirikas Halliste dendropark – endine koolipark. Paisjärved ja Kassepa veehoidla ümbritseva metsavööga rikastavad maastikupilti.	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse. Vältida tuleks põldudele ehitamist ja metsa istutamist. Veel võsastumata luhtasid on soovitatav hooldada. Säilitada olemasolevaid puudesalusid ja üksikuid põldude vahel ja teede ääres. Säilitada vaateid paisjärvedele.
Õisu - Kaarli - Ülemõisa maastik, II	Tegemist on loodus- ja kultuurmaastikukompleksiga, mis hõlmab Õisu järve ja mõisakeskust, Kaarli ja Ülemõisa külasid. Mõisakeskus ja külad koos põldudega asuvad kõrgendikel, mida lõikavad lai Saviaru jõe org ning kitsas järsuveeruline Vidva oja org. Õisu järve kaldad on madalad ja soised. Ala on tõeline ajaloo kontsentraat kolmest ajastust pärit iseloomulike elementide ja struktuuridega. Õisu mõisa peahoone on heas korras klassitsistlik ehitus, säilinud on suurel arvul kõrvalhooneid, mis on suhteliselt heas korras, samuti park alleedega. Algsest barokkpargi kujundusest on säilinud terrassid, ülejäänud ala on olnud maastikupark, mille keskseid osi on hooldatud. Liigirikas pargis on kolm tiiki. Mõisasüda on eraomanduses (erinevad omanikud). Parki on rekonstrueeritud 2011-13. Iseseisvusaeg on esindatud	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse. Vältida tuleks põldudele ehitamist ja metsa istutamist. Järveäärseid rohumaid tuleks hoida niidetuna.

Nimetus, klass	Kirjeldus (MP)	Täpsustatud tegevus
	asunduskülade ja -taludega (Ülemõisa, Kaarli) ja teedega, kohati on säilinud ka tolleaegne põldudemuster. Õisu järve luhad on aga kõik võsastunud/metsa kasvanud, va kultuurrohumaa Kaarli külast kirdes. Kaarli küla on omapärase tiheda hoonestusega tänavküla, suhteliselt heas korras. Ala läbis kuni 1970. aastateni kitsarööpmeline raudtee jaamaga Kaarli külas (jaamahoone säilinud). Raudteetamm on osalt säilinud. Nõukogude perioodi esindavad tüüpilised tootmishooned, korruselamute blokk ja potipõllud, ka kaseallee vana Viljandi-Õisu maantee ääres ning maantee ümbersõit Õisu mõisakeskusest. Maaparandust on tehtud nii Ülemõisas kui Saviaru jõe orus. Ülemõisa endistel külapõldudel on laialdased viljapuuistandused kaitsehekkide vahel, mis on kahjuks hooldamata.	
Majori talu, II	Majori talu asub Karksi-Nuiast ca 5-6 km edela pool, Saaretse soo lääneservas kõrgemal vallseljakul keset metsi. Tegemist on u 20 ha suuruse taastatud põlistaluga, mida hooldatakse traditsioonilisel viisil. Väidetavalt on siin elatud juba enne Põhjasõda. Talu põllud asuvad kahel künkal, niidud madalamal. Talu ümbritsevad mitmekesised metsad: aru- ja soometsad, siirdesood, lodumetsad. Saaretse sood on enne 1950. aastaid kasutatud turbavõtukohana. Sohu viiv jalgteed on tõenäoliselt väga vana: mõnikümme aastat tagasi leiti turbasambla alt palktee jätk, mida Liivi ja Põhjasõja ajal kasutati vaenlase eest põgenemiseks. Siis oleval Majori talus elanud üks Karksi ordulossi ülikutest. Palkteed kasutatud lossi ja tagasi sõitmiseks. Siit ka talu nimi – Majori.	Senist maakasutust ja hooldust jätkata.
Karksi-Nuia linn, II	Karksi-Nuia nimetati linnaks 1993. a, varasem nimetus oli Nuia. Väike, peamiselt puithoonestusega küla tekkis maantee ristumiskohta, Karksi ürgoru veerule ja kiriku lähedusse 19. sajandil. Linna läbib Valga – Uulu maantee (Tartu/Pärnumaantee), mis on ka linna peatänavaks. Karksi-Nuia iseseisvusaegne tänavatevõrk on hästi säilinud. Ka on suhteliselt hästi säilinud ja heas korras Tartu maantee äärne madal puitmajadega hoonestus kuni keskuseeni. Kultuurimälestised on Rahumäe kalmistu ja Karksi-Nuia õigeusu kirik. Väärtuslik maastik hõlmab linna vanemaid osi.	Hoonete ehitamisel ja renoveerimisel peaks arvestama linnastruktuuri ning ehitustraditsioonidega. Ala määratakse osaliselt ka miljööväärtuslikuks alaks.
Abja-Paluoja linn, II	Abja-Paluoja nimetati linnaks 1993. a. Väike, peamiselt puithoonestusega asula tekkis peale kitsarööpmelise raudtee ehitamist 19. sajandi lõpus, raudteejaamast põhja pool. Nime sai linn Abja mõisa ja maantee ääres asunud Paluoja kõrtsi järgi. Raudtee lammutati 1973. a. Linna läbib Valga – Uulu maantee (Tartu/Pärnu maantee), mis on ka linna peatänavaks. Tänavatevõrk linna vanemas osas hästi säilinud. Majad paiknevad tihedalt üksteise kõrval, valdavalt tänavajoonel. Hoonestus pärineb erinevatest aegadest alates 19. sajandist kuni tänapäevani. Kaks silmapaistvamat hoonet on iseseisvusaegne pangahoone ja nõukogude perioodil ehitatud kultuurimaja. Väärtuslik maastik hõlmab linna vanemaid osi. Ala sisse jääb ka Abja paisjärv, rajatud nõukogude perioodil (1970. aastatel) koos ümbrusega.	Hoonete ehitamisel ja renoveerimisel peaks arvestama linnastruktuuri ning ehitustraditsioonidega. Ala määratakse osaliselt ka miljööväärtuslikuks alaks.
Ainja mäed ja paisjärv, II	Ala hõlmab Ainja maastikukaitseala (MKA) Ainja järve ja allikalise Sinejärvega, lisaks veidi metsa ja põlde. Järvesid ümbritseb vahelduva reljeefiga maastik. Ainja järvele on ilus vaade Karksi poolt tulevalt maanteelt. Sinejärv ei paista teele. Ainja järv paikneb Ainja ehk Aine mägedeks nimetatavate ooside vahel nõos, see paisutati 1952. a varasema (juba 19. sajandi algul eksisteerinud), mitmel korral kuivaks jooksnud Veskijärve kohale. Järve läbib Ainja ehk Saviaru oja. Kaldajoon on liigestatud, järve ulatub pikk ja kõrge poolsaar, mida kutsutakse Toonimäeks. Kaldad on lauge tõusuga ja suures osas kaetud metsaga. Järve loodenurgas paisu lähedal on hea liivane supluskoht, lõunaosa on aga kinni kasvamas.	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse. Ainja MKA-le on koostatud kaitsekorralduskava.
Saviaru oja org, II	Ala hõlmab Saviaru oja orgu ning sellest kahele poole jäävaid Morna ja Oti külasid, mida läbib Karksi – Viljandi maantee. Põhiliselt on tegu asundustaludega, kuid on säilinud ka mitmed põlistalud, nt Oti talu oma kuulsa igivana kaitsealuse metsõunapuuga. Alal oli kaks mõisa: Kaali poolmõis	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa (eriti voortel) peaks jääma

Nimetus, klass	Kirjeldus (MP)	Täpsustatud tegevus
	(talukohana säilinud) ja Morna mõis. Morna häärber ja kuus kõrvalhoonet pargiga on säilinud (kultuurimälestised), aga ümbrus võsastub. Saviaru oja org on suures osas võsastunud või metsa kasvanud. Põllud on valdavalt kasutuses. Maanteed Karksi pool ääristab puuderida.	põllumajanduslikku kasutusse. Vältida tuleks põldudele ehitamist ja metsa istutamist.
Halliste org Saapakülalt Kariste järveni, II	Ala hõlmab Halliste jõe orgu ning sellest põhja poole jäävaid põllualasid ja üksiktalusid (kasutusel ka külanimed – Päigiste küla, Saapaküla, Vana-Kariste asula). Ala sisse jäävad ka Vana-Kariste mõisa asukoht ja Kariste paisjärv. Põhja pool on lainja reljeefiga avara põllumajandusmaastik, lõunas Halliste jõe org, mille luhad on siinkandis täielikult metsa kasvanud. Kariste järved on samuti enamasti ümbritsetud metsaga. Vana-Kariste oli kroonumõis ja sellest lähtuvalt tagasihoidliku hoonestusega, millest tänaseks on säilinud vaid üks kõrvalhoone. Mõisa juurest avaneb vaade (üks vähesed) Vana-Kariste järvele. Vaadet rikub nõukogude ajal rajatud kolhoosilaut Vana-Kariste nõlval, mõisa kõrval. Uue-Kariste tee äärde jääb kunagise Lip-lapi kodumajanduskooli (1910-27) asukoht, mille läheduses on säilinud pargilaadsed lehtmetsatukad. 1930. aastatel on siinseid maastikke kirjeldatud nii: "Maastikuliselt tähelepanekav on kihelkonna Halliste ürgoru ümbrus, mille tüübilisem osa Abja ja Vana-Kariste mõisa kohal. Kahel pool, põhjas ja lõunas, tasased rohelistes põllud, läbistatud kahvatukollastest teedest, tasandikult kerkinud tumerohelised puudesalgad, millesse upuvad hallikatuselised taluhooned. Oruveerud mitmekesise, ebatasase ilmega, künklikud, kord lagedad, kord kaetud võsastikuga, siis läbistatud tumedast puude ja põõsastega täiskasvanud lisaorust. Kõrgel orukaldal punasekatuselised mõisa elamud, ümbritsetud laialdasist puistikest ja kõrvalhoonete rühmast. All tasasel orupõhjal läigib Vana-Kariste järv ja kirdes kerkib sihvakas Halliste kiriku torn." ("Pärnumaa" 1930)	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse. Vältida tuleks põldudele ehitamist ja metsa istutamist. Säilitada vaadet Kariste järvele.
Polli mõis ja Pärsi küla, II	Ala hõlmab Polli mõisakeskust pargiga, viljapuuaiade põhja ja kagu pool, Saksaveski paisjärve ning osaliselt Pärsi küla. Tegemist on põhiliselt põllumajandusmaastikuga, kuid siin leidub ka väiksemaid vanemaid metsa-alasid. Mõisast põhja pool oli mõisa moonakate küla (Üriküla). Polli mõis asub Halliste ürgoru nõlval, Kutsiku oja ääres, huvitava reljeefiga kohas. Peahoone on mitu korda ümber ehitatud, arvukad kõrvalhooned on arhitektuurimälestised. Osa hooneid on varemetes. Mõisapark on rajatud 18. saj. lõpul maastikupargina, hiljem täiendatud ning liidetud metsapargi osa. Piki Kutsiku oja on paisutatud tiigid. Park on liigirikas ja kesksetes osades mingil määral hooldatud. 1921. aastast asus mõisas aiandusliku kallakuga põllutöökoor, alates 1945. a Polli Aianduse ja Mesinduse Uurimise Instituut, hiljem katsebaas puuviljanduse uurimiseks, täna on see Eesti Maaülikooli Polli Aiandusuuringute Keskus. Aiad ja puukool hõlmavad kokku 200 ha suuruse ala.	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse. Vältida tuleks põldudele ehitamist ja metsa istutamist.
Tuhalaane – Suuga – Muri maastik, II	Ala hõlmab Tuhalaane asulat, Suuga ja Muri külasid. Tegemist on mitmekesise reljeefi ja maakasutusega alaga, kus põllumajandusmaastik vaheldub metsamaastikuga. Vidva/Tuhalaane oja on paisutatud hulk väikesi järvi. Tuhalaane, üsna tiheda asustusega sumbjas küla, asub looduslikult kaunis kohas paisjärvede ümber. Põllud asuvad kõrgendikel, põhja pool kasutuses, lõuna pool võsastunud. Küla ümber on veel äratuntavad endised karjatatavad metsaservad/puisniidud. Tuhalaanes oli kunagi kroonumõis. Praegu asuvad siin õigeusu kiriku varemed, surnuaed ja endine koolimaja. Suuga külatee lookleb künklike põldude vahel, metsaservades on sageli kitsa ribana paluniite. Põllud on kohati võsastunud. Nuutsaku järv teele ei paista. Muri külas asub muistne asulakoht ja kultusekivi.	Ala piiridesse jääv põllumaa/kultuurrohumaa peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse. Paisjärvede äärseid rohumaid tuleks hoida niidetuna. Talude renoveerimisel võiks arvestada kohalike ehitustraditsioonidega.



Üldplaneeringuga on samuti tehtud täpsustusi väärtuslike maastike piiride osas lähtudes üldplaneeringu täpsusastmest ja maastikulisest situatsioonist. Väärtuslikule maastikule ehitise kavandamisel tuleb tagada eespool toodud põhimõtete elluviimine ning vajadusel kasutada avalikku (kas projekteerimistingimused avaliku menetlusena või detailplaneering) menetlust piirkonna elanike ja maaomanike kaasamiseks. Eelistatud on elamukohtade ehitamine endistele talukohtadele. Kohtades, kus maastiku väärtus on avatus, tuleks avatus säilitada võimaldades sinna siiski ka ehitada – igat üksikjuhtumit tuleb vaadelda eraldi, arvestades nii maastiku avatuse, põllumajandusmaa väärtuslikkusega kui ka maaomaniku õigusega ehitada.

Maastiku üksikelemente ja looduskooslusi üldplaneeringuga ei määrata. Kohalik kogukond saab eelnõu avalikustamise ajal teha ettepanekuid nende määramiseks.

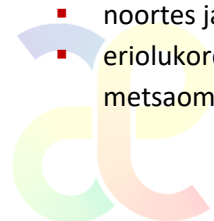
16.1 Väärtuslik metsamaastik

Väärtuslike metsamaastike määratlemine asustatud alade ümbruses koos asjakohaste tingimustega on vajalik nii elanikkonna puhkeharjumuste toetamiseks, mis edendab rahvatervist, ja on vajalik piirkondade omanäolisuse tagamiseks. Väärtuslike metsamaastike ülesanne on säilitada, parandada ja ka tõsta elurikkust. Oluline on luua asulate ümber eluterve keskkond, mis pakub esteetilist elamust nii liigirikkuse, ökoloogilise mitmekesisuse ja elupaikadega, kuid pakub vaimu värskenduse kõrval ka erinevaid võimalusi puhkamiseks ja sportimiseks. Elanike igapäevaste harjumuste kujundamisel on oluline puhkealade kättesaadavus ja kasutusmugavus, et kaugematele puhkealadele sõitmise alternatiivina oleks inimestel võimalikult lihtne valida jala, ratta või suuskadega liikumine kodu lähedal, olgu see või lühike jalutuskäik koormatud vaimu tuulutamiseks.

Metsa majandamisel on oluline tagada just asukohapõhine koostöö metsaomaniku, ametkondade ja kohalike elanike vahel, et eelpool nimetatud konkreetsest asukohast tulenevad väärtused säiliks ja majandusvõtted tagaksid metsa jätkusuutlikkuse uuenemise näol.

Väärtuslikuks metsamaastikeks on määratud tiheasustusega alal ja sellest kuni 300 m kaugusel olevad metsa alad. Väärtuslikul metsamaastikul paiknevate metsade raiegevuse planeerimisel tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega ja kooskõlastada kõik uuendusraied raied enne metsateatise registreerimist. Kui väärtuslikule metsamaastikule on koostatud koostöös omavalitsusega pikaajaline metsa majandamise kava, kus on tegevused täpselt paika pandud, siis raieatise kooskõlastama ei pea. Väärtusliku metsamaastikul on metsa majandamiseks järgmised põhimõtted:

- metsa või selle osa kõrgendatud avaliku huvi ulatus täpsustatakse metsakorraldustööde alguses koostöös metsaomaniku ja kohaliku omavalitsusega;
- raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena;
- metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanem või mille tervislik seisund on halb;
- raielangid sobitatakse maastikku vältides suuri avatud vaateid;
- lageraie lankidega ei ületata väljakujunenud metsaradasid ja teid;
- lageraie puhul jälgitakse selle kõrvale jääva ala olukorda. Uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab ca 1 meetri kõrgune noor mets;
- teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säiliku (20-70 tk/ha) või säiliku suuremaid gruppe;
- uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet;
- noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele;
- eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest teavitab metsaomanik omavalitsust eraldi ning see võib tuua kavandatud töödesse muudatusi.



17 Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Maardlate alad on esitatud üldplaneeringu põhijoonisel. Mäetööstusmaa juhtotstarve on määratud kehtivatele mäeeraldistele ning nende teenindusmaadele (vt ptk 4.2.13).

Maapõue ja maavara kaitse põhimõtted on määratud maapõueseaduses ning sellest lähtuvalt tuleb maardla alal küsida luba, kui soovitakse teha ehitusteatise või -loa kohast ehitustegevust, kehtestada planeeringut või muuta katastriüksuse sihtotstarvet.

Kuivõrd kaevandamislubade menetlused toimuvad olenemata planeeringulistest suunistest, siis maardlate ja mäetööstusega seonduvates otsustusprotsessides tuleb iga kord lähtuda ajakohasest registriinfost, mis on kättesaadav Maa-ameti kaarditeenuste kaudu.

Kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh olulist negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, oluliselt ei tohi halveneda joogivee, õhu, ja ümbritseva pinnase kvaliteet. Kaevandamise alustamine maardlates toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Rohelise võrgustiku alal on maakonnaplaneeringu kohaselt maavarade kasutamisel rohevõrgustiku alal eesmärk negatiivse keskkonnamõju minimeerimine ning looduslike protsesside ja maastikuilme taastamine pärast majandustegevuse lõppemist.

Tingimused kaevandatud alade korrastamisel:

- kaevandamisest mõjutatud alade kaevandamisjärgse korrastamise põhimõtete määramisel tuleb kaasata kohalikku omavalitsust loa andmise menetlusse, et ühiselt otsustada maa-ala edasised korrastamistingimused;
- pärast maavara kaevandamist peab kaevandatud ala korrastamine toimuma võimalikult kiiresti. Eesmärk on, et maa saaks kiirelt oma uue kasutusotstarbe (mets, suplemis- ja kalastamiskõlblik veekogu, terviserajad, parkmets jms);
- loa andmise menetluses näha ette võimalusel etapiviisiline korrastamine, kus maavaravaru ammendumisel tehakse ala korda, vaatamata sellele, et lähialal kaevandustegevus jätkub.

18 Ehituslik kultuuripärand

Lisaks väärtuslikele maastikele on kultuuripärandi oluliseks osaks väärtuslikud ehitised, sh ka riikliku kaitse all olevad objektid. Riikliku kaitse all olevatele objektidele ei seata täiendavaid ehituslikke tingimusi, nende käsitus toimub muinsuskaitseaduse kohaselt koostöös Muinsuskaitseametiga. Oluline on tagada ka kohaliku tasandi väärtuslike ehitiste ehituslubade ja -teatiste menetlemisel väärtuste säilimine, et iga objekti ja selle kavandatava ehitustegevuse korral väärtused säiliks. Ja kui väärtusekohaselt ehitatakse mõnda objekti, mis ei ole üldplaneeringu nimekirjas, siis võib ka sellele rakendada väärtuslikule objektile kohaseid meetmeid.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringus seatud põhimõtteid ja määratud väärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimused lähtuvalt kohaliku omavalitsuse võimalustest kontrollida kehtestatut ja tagada kitsenduste ning väärtuste säilimise tasakaal. Riiklike ehitismälestiste ning nende lähialade parima eksponeerituse ja säilimise tagab nende kasutuses hoidmine või kasutusse võtmine. Ehitus või planeerimisotsuste tegemisel tuleb riiklike mälestiste ning muu väärtusliku kultuuripärandi osas tugineda võimalikult ajakohastele andmetele, mis on kättesaadavad Maa-ameti kaardirakendustes ja Muinsuskaitse mälestiste registris.

18.1 Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseseadus ning käesoleva üldplaneeringuga ei tehta riikliku kaitse osas ettepanekuid. Üldplaneeringus on esitatud informatsiooni kinnismälestised 2021. a seisuga. Kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus. Üldplaneeringu käigus tehtud planeerimisotsuste juures arvestati teadaoleva kultuuripärandiga ulatuses, mis vastab üldplaneeringu täpsusastmele. Kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine peab olema järjepidev ning see hoiab alal piirkonna identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvetele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna.

Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb võimalike ehitus-, raie-, kaeve- ning haljastuse istutamistööde puhul täita muinsuskaitseseaduse § 58 kohaseid nõudeid.

18.2 Arheoloogiatundlikud alad

Tuginedes sellele, et arheoloogide, hobitsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (muinsuskaitseseadus § 76 lg 1). Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades, kuid seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlike alasid. Seetõttu tuleb arheoloogiatundlikel aladel:

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);
- prognoositud arheoloogiatundlikel aladel (selguvad edasise planeerimisprotsessi käigus) tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused (vt § 31). Arheoloogiatundlikud alad on esitatud joonisel tugiinfona. Kuna nimetatud info on ajas täienev, siis tuleb tulevikus lähtuda Muinsuskaitseameti poolt nimetatud/esitatud andmebaasist.

18.3 Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Miljööala puhul on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on planeerimisel ja ehitamisel tagada ehitusajaloolise väärtusega elu- ja abihoonete, planeeringu, algse maaüksuste struktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, meeleolu ja kultuurikeskkonna säilimine. Õigusaktidest tulenevaid energiatõhususe nõudeid ei rakendata üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikule alale või väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonetele, kui on täidetud allpool esitatud nõuded.

Miljööväärtuslikul alal on lubatud muudatused hoone esialgselt projektlahendusest (juurdeehitused, katuseakende tegemine jne), kuid avalikust ruumist vaadeldes tuleb tagada algne arhitektuurne välisilme. Tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsioonivad, liitumiskapid jms) ja reklaamid paigutatakse selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet; tehnilised seadmed paigaldada soovitatavalt maapinnale. Soojustamisel tuleb tagada algsete proportsioonide ja dekoratiivelementide

säilimine/taastamine. Miljööväärtuslikul alal ei pea alati uute ehitiste korral projekteerima ajaloolist lahendust, sobivuse korral on lubatud ka moodsad lahendused – näiteks kui esmakordselt ehitatakse alale välisvalgustus, siis see võib olla ka kaasaegses 21. sajandi võtmes, kuid see peab arhitektuur-selt/kujunduslikult kokku sobituma miljööväärtusliku alaga.

Miljööväärtust loovate hoonete lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 40%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid.

Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine, siis on soovitatav miljööväärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd kohaliku omavalitsusega ja koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljööväärtuslikul alal kehtivate nõuetega.

Ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidetööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.

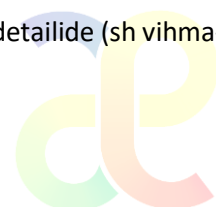
Üldplaneering kehtestab järgnevad põhijoonisel kajastatud miljööväärtuslikud alad:

- Abja-Paluoja keskus koos paisjärve ümbrusega;
- Karksi-Nuia keskus ja erinevad elamupiirkonnad;
- Halliste aleviku kirdeosa;
- Vana-Kariste küla keskus;
- Kaarli küla keskosa ning ümbritsevad põllud ja paisjärv;
- Rimmu küla pikki Rimmu teed;
- Teoste maaüksuse hoonestus Pornuse külas;
- Kulla küla hoonestus;
- Mõisaküla linna Kooli tänav ja ümbritsev hoonestus;
- Mõisaküla linna Pärnu tänav ja sellest läände jääv hoonestus;
- vanad kasarmuhooned Mõisaküla linnas;
- Mõisaküla linna väärtuslik tööstusarhitektuur;
- elamu Toosi külas Raadi maaüksusel.
- Penuja küla keskus.

Kui käesolevas peatükis toodud põhimõtete alusel renoveeritakse mõnda hoonet või hooneid, mis ei ole miljööväärtuslike objektide nimekirjas, siis võib seda lugeda miljööväärtuslikuks üksikobjektiks. Hinnangu, kas hoonel on piisavalt miljööväärtusele iseloomulike tunnuseid, annab valla vastav eriteadmistega spetsialist.

Miljööväärtuslikul alal ja väärtusliku üksikobjekti ümbruses tuleb ehitustegevusega tagada ala terviklik algne välisilme, mille iseloomulikeks näitajateks on:

- maaüksuse ja hoone suurus;
- ehitusjoon ja hoone paigutus;
- hoone iseloomulik arhitektuur, kõrgus, proportsioon ja mastaap;
- traditsioonilised viimistlusmaterjalid, avatäidet (aknad, ukseid) ja fassaadidetailide (sh vihma-veelahendus) kujundus;
- tänava ja hoovi katendimaterjal;



- haljastustava, piirded ja muud väikevormid (pingid, valgustid, graniitpostid, kuulutustulbad, veekivid jms);
- iseloomulik abihoone;
- miljööväärtuslike hoonete vaadeldavus (mõjutajateks on nii haljastus, kui lisanduvad hooned).

Mulgi valla väärtuslikeks üksikobjektid on esitatud Tabel 4 ning nende puhul tuleb järgida eelpool kirjeldatud põhimõtteid ning nende lammutamisel/likvideerimisel tuleb teavitada Muinsuskaitseametit.

Tabel 4. Planeeritud väärtuslikud üksikobjektid.

Number kaardil	Väärtuslik objekt
1	Allaste küla, Kõrgemäe taluhäärber ja karjamõis
2	Karksi küla, Longi koolimaja
3	Sudiste küla, Karksi vallamaja
4	Karksi-Nuia linn, Elamu-ärihoone
5	Karksi-Nuia linn, Karksi kihelkonna III koolimaja
6	Laatre küla, Penni-Kusta taluhäärber
7	Laatre küla, Leisimõisa (Puka) taluhäärber
8	Laatre küla, Kirble-Endriku taluhäärber
9	Laatre küla, Laatre vallamaja
10	Laatre küla, Laatre Saadu algkool
11	Lasari küla, Kiikre taluhäärber
12	Oti küla, Morna vallamaja
13	Päigiste küla, Albi taluhäärber
14	Mõisaküla linn, Mõisaküla raudteetehas
15	Mõisaküla linn, Mõisaküla linn, Kesk tn 6 elamu
16	Mõisaküla linn, Mõisaküla linn, Kivi tn 1 elamu
17	Polli küla, Polli vana vallamaja
18	Rimmu küla, Kaarli vallamaja
19	Rimmu küla, Rimmu meierei
20	Rimmu küla, Rimmu elektrijaam
21	Rimmu küla, Rimmu vaestemaja
22	Põlde küla, Toomiste taluhäärber
23	Sammaste küla, Sellä-Torimu (Torimo) taluhäärber
24	Sammaste küla, Endine Kääriku talu kelder
25	Kulla küla, Agi taluhäärber
26	Kulla küla, Kaubi doktoraat
27	Kulla küla, Kulla meierei
28	Halliste alevik, Kamara taluhäärber
29	Halliste alevik, Pornuse vallamaja
30	Halliste alevik, Puka talu
31	Halliste alevik, Jaamaülema maja

32	Kaarli küla, Kaarli raudteejaam
33	Kalvre küla, Kalvre taluhäärber
34	Kalvre küla, Õisu mõisa kalmistu
35	Leeli küla, Pöogle vallamaja
36	Mulgi küla, Uue-Kariste vallamaja
37	Mulgi küla, Kosksilla valla- ja algkool
38	Niguli küla, Lepassaare (Seapilli) taluhäärber
39	Suuga küla, Suuga taluhäärber
40	Veelikse küla, Penikerdi taluhäärber
41	Veelikse küla, Veelikse küla jaamahoone
42	Veelikse küla, Elamu (Visnapuu)
43	Veskimäe küla, Kille häärber
44	Veskimäe küla, Sukaärma taluhäärber
45	Veskimäe küla, Viraku taluhäärber
46	Veskimäe küla, Killeveski
47	Õisu alevik, Piimandusinstituudi õppe- ja katsemeierei
48	Õisu alevik, Piimandusinstituudi internaat
49	Äriküla, Polli vallamaja
50	Muri küla, Muri häärber
51	Toosi küla, Raadi maaüksuse hoone
52	Abja-Vanamõisa küla, Kissa häärber
53	Abja-Vanamõisa küla, Linavabrik
54	Abja-Vanamõisa küla, Linavabriku kontor
55	Vabamatsi küla, Kaljapulga taluhäärber
56	Vabamatsi küla, Arundi taluhäärber
57	Vabamatsi küla, Vabamatsi taluhäärber
58	Vana-Kariste küla, Koigu taluhäärber
59	Vana-Kariste küla, Kävardi taluhäärber
60	Vana-Kariste küla, Koolimaja
61	Vana-Kariste küla, Vana-Kariste vallamaja
62	Vana-Kariste küla, Kävardi häärber
63	Abja-Paluoja linn, Abja vallamaja
64	Abja-Paluoja linn, Kultuurimaja
65	Abja-Paluoja linn, Tuletõrje seltsimaja
66	Abja-Paluoja linn, Abja raudteejaam
67	Abjaku küla, Jaani taluhäärber
68	Pornuse küla, Haigla
69	Saate küla, Kerase taluhäärber
70	Raamatu küla, Mälgu taluhäärber

71	Pöögle küla, Pöögle mõisa abihoone lambakasvatuse hoone
72	Tilla küla, Tilla soldatitalu
73	Tilla küla, Tilla soldatitalu
74	Tilla küla, Tilla soldatitalu
75	Sarja küla, Sarja (Tähe) taluhäärber
76	Niguli küla, Vingivalla taluhäärber
77	Sammaste küla, Rae taluhäärber
78	Maru küla, Maru-Endriku taluhäärber
79	Vabamatsi küla, Kiveste taluhäärber
80	Naistevalla küla, Naistevalla taluhäärber
81	Rimmu küla, Nahksepa taluhäärber
82	Päigiste küla, Sõnni-Maasingu taluhäärber
83	Penuja küla, Penuja õigeuskirik
84	Karksi-Nuia linn, Arumäe kalmistu
85	Penuja küla, Penuja kalmistu
86	Tuhalaane küla, Tuhalaane kalmistu
87	Atika küla, Abja mõisniku haud
88	Ainja küla, Rutu seniitraketibaas

19 Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine

Riigikaitse ehitiste piiranguvöönd ja piiranguvööndi ulatus määratakse võimaluse korral maakonnaplaneeringus ja täpsustatakse üldplaneeringus. Riigikaitse ehitise piiranguvööndisse püstitatav ehitise või piiranguvööndis asuva ehitise laiendamine või ümberehitamine ei tohi vähendada riigikaitse ehitise töövõimet ja suurendada ohtu riigikaitsele ehitisele.

Planeeringus on riigikaitsemaa maakasutuse juhtotstarbega kajastatud Lilli külas asuv riigikaitse ehitise „Lilli lasketiir“ ja selle piiranguvöönd (2000 m Lasketiiru katastriüksuse 60002:004:0510 piirist).

Kaitseväge ja kaitseliit võivad metsaseaduse alusel kasutada riigimetsa riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitse tegevusest tulenevate keskkonnamõjudega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega. Väljaõppest tingitud kahjud (rikutud teed, truubid vms) tuleb likvideerida esimesel võimalusel väljaõppe läbiviijal.

20 Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneering näeb ette kogu valda läbiva matkatee väljaarendamiseks. Matkatee baseerub endisel Pärnu-Mõisaküla-Viljandi raudtee trassikoridoris. Kavandatud matkatee kulgeb Saarde vallast läbi Mõisaküla linna, Abja-Paluoja linna, Halliste aleviku ja Õisu aleviku Viljandi valda. Matkateest võib saada oluline teisi puhke- ja turismiobjekte siduv element. Matkateel tuleks tagada läbitavus ning sõlmida avaliku kasutuse kokkulepped eraomanikega. Planeeringujoonistel on samuti markeeritud olemasolevad matka- ja terviserajad ning virgestuse maa-alad on esitatud ptk 4.2.14.

Üldplaneering määrab üldised suunised puhke- ja virgestusalade arendamiseks:

- paigaldada enim külastatavatele aladele infostendid;
- paigaldada olulisemate vaatamisväärsuste juurde suunaviidad ja teabetahvlid;
- tagada parkimisvõimalused külastajatele ja juurdepääs alale;
- puhke- ja virgestusalade arendamisel kaasata kohalikke huvigruppe, teha ideekonkursside ja rakendada kaasavat eelarvemenetlust;
- puhke- ja virgestusalade projekteerimisel rakendada kaasava disaini põhimõtteid ja tagada mitmeotstarbeline kasutus (kõik vahendid ja hüved peavad olema kõikidele võimalikult ligipääsetavad, kasutatavad ja arusaadavad);
- puhke- ja virgestusaladel paikneva taristu osas tuleb tagada piisav järelevalve ja hooldus, et oleks tagatud ohutus.

21 Mära normtasemete kategooriate määramine

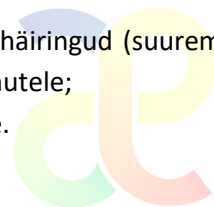
Määratud mürakategooriad on toodud Tabel 1. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) määratakse vastavas õigusaktis. Kuna üldplaneering määrab maakasutuse juhtfunktsioonid ehk maa- kasutuse, mis võib kattuda olemasoleva maakasutusega kuid võib olla ka perspektiivselt maakasutust suunav, siis tuleb reaalsete mürakaebuste korral, müra normatiivide määratlemisel lisaks üldplaneeringule arvestada ka reaalse konkreetse ajahetke maakasutusega ning kehtiva õigusruumiga.

22 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine

Linnas ja alevikes tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisseadusest. Põhjendatud juhul, ennekoike suurest avalikust huvist lähtuvalt, on kohalikul omavalitsusel (volikogul) õigus nõuda detailplaneeringu koostamist olenemata sellest, et see üldplaneeringus märgitud ei ole. Üldplaneeringuga määratakse vaid detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud ning kohustusega alad tulenevad riiklikest õigusaktidest.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud kogu valla territooriumil:

- hajaasustuses maa-ala jagamine enam kui neljaks katastriüksuseks elamuehituse eesmärgil;
- kõigi keskkonnamõjutustega uute tööstus- ja tootmishoonete kavandamisel;
- uue üle 1000 m² suletud netopinnaga äri või ühiskondliku otstarbega hoone kavandamisel;
- tööstusliku päikesepargi rajamine väljapoole üldplaneeringus märgitud tootmise maa-ala, kui see ei ühti ptk 7.2.4 määratud tingimustega;
- uue üle 50 majutuskohaga turismitalu või puhkemaja kavandamisel;
- ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel või laiendamisel. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata kõik maaomanikud, kelle maale kavandatav ohuala ulatub;
- kohalik omavalitsuse võib kaalutletud otsuse alusel nõuda karjääride kavandamisel detailplaneeringu koostamist. Kaalutlus on vajalik kui:
 - kaevandamise iseloomust tulenevasse mõjuvööndisse jäävad avalikud objektid (sh puhkemajandusega seonduv), puhkealad või elupiirkonnad;
 - mõjuvööndi (sh ka transpordivoo suurenemisest tuleneva mõjuvööndi) müratase suureneb võrreldes olemasolevaga;
 - suureneb märkimisväärselt liikluskoormus ja seetõttu tekivad lisahäiringud (suurem müratase, tolmine) avalikele objektidele, puhkealadele või elamutele;
 - vajadus on ühistranspordivõrgustiku (sh koolibussiliini) muutumine.



26 Maakonnaplaneeringu täpsustamine

Maakonnaplaneeringu täpsustamisel üldplaneeringuga viiakse maakonnaplaneeringu üldpõhimõtted kohaliku omavalitsuse vajadusi arvestades kohalikule tasandile. Täpsustamisel arvestatakse kohaliku omavalitsuse ruumilisi vajadusi ja planeeringu eesmärki. Maakonnaplaneeringu täpsustamisena käsitletakse planeeringute liigilisest hierarhiast ja erinevast täpsusastmest tulenevat vajadust täpsustada ja täiendada andmeid. Täpsustamise käigus ei muutu maakonnaplaneeringu põhilahendus ning seetõttu ei kanta üldplaneeringus tehtud täpsustusi maakonnaplaneeringusse sisse. Allpool on esitatud üldplaneeringus tehtud täpsustuste üldised põhimõtted ja viited. Maakonnaplaneeringut täpsustati:

- keskust võrgustiku osas (vt ptk 2);
- linnalise asutusega alasid (vt ptk 3);
- roheline võrgustiku piiride ja tingimuste osas (vt ptk 11);
- väärtuslike põllumajandusmaade piiride ja tingimuste osas (vt ptk 15);
- väärtuslike maastike ning nende osas kehtivate tingimuste osas (vt ptk 16).



27 Maakonnaplaneeringu muutmine

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid maakonnaplaneeringu muutmiseks.

28 Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvestamine

Üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruandes (lisa 1) on hinnatud kõiki asjakohaseid mõjusid. Kõik keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes kirjeldatud mõjusid on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ning keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruandes väljatöötatud ettepanekuid on planeeringulahenduse koostamisel kaalutud. Üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruandes leevendusmeetmed (vt KSH aruanne lk 89-92) on kõik arvesse võetud ning need on integreeritud tingimustena üldplaneeringu vastavatesse peatükkidesse.

29 Üldplaneeringu elluviimine

Planeeringu elluviimine toimub avalikus ruumis avalikest vahenditest (riigi ja kohaliku omavalitsuse eelarve alusel), millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi erinevatest Eesti ja Euroopa fondidest ning eraarendajatelt. Elamufondi, tootmis- ja ärihoonete arendamine toimub üldjuhul eraarendaja soovil ja rahastamisel. Planeeringulahenduse elluviimine sõltub palju majanduse ja ettevõtlussektori käekäigust. Mida parem on majanduskeskkond, seda suuremad on vahendid, mida avaliku ruumi ja teenuste parendamiseks kasutada. Samuti tehakse järjest rohkem asju ära kogukonna ja mittetulusühingute kaasabil. Oluline on ka läbi üldplaneeringu võimestada kohalikke aktiivseid inimesi tegema väiksemaid kogukonnaprojekte, kasutades toetuseks kaasava eelarve mudeleid või eraannetusi. Oluline oleks iga-aastaselt paralleelselt kohaliku omavalitsuse eelarve koostamisega hinnata, millises etapis on üldplaneeringu elluviimine ning millised planeeringust tulenevad tegevused mahuvad eelarvesse.

Lähtudes majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- asustusüksuste piiride muutmine viiakse eraldi menetlusega läbi vastavalt Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele;
- kohalike teede määramine ning nendega seotud maasuhete järkjärguline lahendamine;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu parendamine ja laiendamine;
- puhkealade ja liikumisradade võrgustiku välja arendamine;
- hoonetevahelise avaliku ruumi kaasajastamine või korrastamine ajalooväärtusega;
- tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade korrastamine ja uute väljaehitamine;
- piisava järelevalve tagamine üldplaneeringus sätestatud tingimuste täitmise üle.

Pärast üldplaneeringu kehtestamist algatatavad maakorraldus-, planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustoimingud peavad vastama üldplaneeringus esitatud põhimõtetele. Üldplaneering kehtib tervikuna, st, et täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt, mitte üksikud tingimused.

Väljaspoole kinnistut ulatuvate mõjutuste (kuja, sanitaarkaitseala, müra jne) korral tuleb tagada, et muudele kinnistutele ulatuv mõju tagaks nii olemasoleva kui üldplaneeringu kohase maakasutuse või ehitise liigi kohase ehitise kasutamise võimalikkuse. Üldine põhimõte on, et kui ehitise otstarbest või maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt piirnevad võimaliku häiringu erineva piirväärtusega maaüksused (nt tootmismaa ja elumumaa), siis tuleb maaüksuste piiril tagada madalama piirväärtuse kohane väärtus (st et tootmismaa ja elumumaa piiril tuleb tagada elumumaale kohane müratase).

Planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaseid ehitisi (detailplaneeringukohased rajatised) rajatakse lähtudes valla eelarves investeringutena ettenähtud rahalistest vahenditest või sõlmitakse haldusleping detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga.

Lisaks üldplaneeringuga seatud tingimustele tuleb järgida üldplaneeringu elluviimisel riiklikest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi (looduskaitse objektid ja neist tulenev, muinsuskaitse objektid ja neist tulenev, maapõue ja maavara kaitse tagamine, maaparandusehitiste kitsendused, ehitiste erinõuded, kujud, kaitsevööndid jms) vastavalt hetkel kehtivatele andmetele ja õigusaktidele. Planeeringu koostamise hetkel on enamus maakasutuse kitsendusi Eestis koondatud Maa-ameti geoportaali.

Teed, millele on üldplaneeringus määratud kohaliku tee vajadus, kuid mis on eraomandis ning millel puuduvad varasemast maaomanikuga nõuetekohased avalikku kasutust tagavad kokkulepped - tuleb üldplaneeringu elluviimisel vastavad kokkulepped sõlmida. Üldplaneeringu elluviimisel perioodil otstuste ja nende aluseks olevate kaalutluste tegemisel lähtub omavalitsus antud hetkel eksisteerivast avalikust huvist, erahuvist ja ruumilisest situatsioonist. Juhul, kui üldplaneeringu elluviimisel ilmneb, et kohalikuks teeks määratud erakinnistu omanik(ud) ei nõustu ühelgi tingimusel teed kõigile kasutamiseks lubama ning tee kasutamise osas on kaalukas avalik huvi võib omavalitsus rakendada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses toodud haldusmenetlusi.

30 Üldplaneeringus kasutatud mõisted

ABIHOONE - põhihoonet teenindav hoone (garaaž, saun, kuur, katlamaja, töökoda, ladu vms).

ASUSTUS - asustuseks ehk inimasustuseks nimetatakse mingi maa-ala rahvastikku koos asulastiku ehk asulavõrguga või viisi, kuidas maa-ala on asulastikuga kaetud. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

EHITUSJOON - hoone põhimahu paiknemise kohustuslik joon (reeglina peab ehitusjoonel paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist).

HALJASTUSE PROTSENT - katastriüksuse haljastatud ala suhe katastriüksuse pindalasse. Katastriüksuse haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.

HÄIRING - häiring on tegevusest põhjustatud müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna, autoliikluse jms oluline kasv võrreldes varasema/tavapärase situatsiooniga.

KAASAV DISAIN/ELUKESKKOND – kaasava disaini põhieesmärk on tagada võimalikult paljude inimgruppide vajadustele vastavalt kujundatud ning võrdseid võimalusi pakkuvat elukeskkonda, mis innustab ühiskonna liikmeid, olenemata individuaalsetest võimetest, olema aktiivsed keskkonna kasutajad ning ühiskonnaelust osavõtjad.

KAHSIKELAMU - kaks ühele katastriüksusele või kahe kõrvuti asetseva katastriüksuse piirile küljelt kokku ehitatud üksikelamut, kus mõlemal on omaette otsene juurdepääs õue.

KOHALIK KESKUS – maakonnaplaneeringuga määratud keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmajärgelike teenuseid ning on ka oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks. Nendel keskustel on oluline roll oma tagamaa hajaasustuse säilitamisel piirkondlikest keskustest eemal, suutes osutada kohalike põhiteenuseid.

KOHALIK OMAVALITSUS – Mulgi vald. Üldplaneeringuga ei määrata kohaliku omavalitsuse korralduslike toiminguid, st kas tegevusi viib läbi vallvolikogu või vallavalitsus.

KORRUSELISUS - maapealsete korruste arv (sh tehniline korrus ja katusekorrus).

KORTERELAMU - mitmest korterist koosnev elamu.



LINNALISE ASUSTUSEGA ALA – maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse arenguks sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktselt asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

LÄHIKESKUS – maakonnaplaneeringuga määratud keskus, mis pakub kohaliku keskusega võrreldes väiksemat teenuste hulka, kuid mille roll on oluline kodulähedaste teenuste pakkumisel. Lähikeskuste jätkusuutliku toimimise eelduseks on kohaliku keskuse lähedus või head otseühendused mõistliku ajakuluga maakondlikku või piirkondlikke keskustesse.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA - miljööväärtuslik ala on planeeringuga määratletud ala, mille terviklik kooslus kuulub säilitamisele oma ajastut iseloomustava harmoonilise üldpildi tõttu. Miljöö eripära võib seineda iseloomulikus tänavavõrgus ja maaüksuste struktuuris, hoonestusviisis ja arhitektuuris, maastikuelementides ja haljastuses ning muudes miljöö seisukohalt olulistest detailides ja linnaruumi elementides (vaated, piirded, värvilahendus, kujunduslikud elemendid jms).

PÕHIHOONE - hoone mille järgi määratakse reeglina katastriüksuse kasutamise otstarve ja mis on reeglina mahuliselt domineeriv.

PÄIKESEKESKUS – päikeseelektrijaam, mis muundab päikese kiirgusenergiat elektrienergiaks.

RIDAELAMU - kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud (igal sektsioonil on oma katus ja tagatud eraldi sissepääs õuest).

ROHEKORIDOR - tugialasid ühendavad rohevõrgustiku elemendid, mille eesmärk on tagada võrgustiku sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule.

TERVIKLIKULT KÄSITLETAV ALA - ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina võib omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

TUGIALA - enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.

TOIMEPIIRKOND – keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb toimepiirkonna keskustest ja sellega funktsionaalselt seotud kohalikest keskustest ning nende tagamaal asuvatest paikkondadest, mille elanike jaoks on need keskused peamised igapäevase ja perioodilise liikumise sihtkohad (Statistikaamet 2014)

TÕMBEKESKUS - linlik piirkond, kus inimesed käivad teenuste ja kaupade järel.

TÄISEHITUSE PROTSENT - kõigi hoonestatud katastriüksustel paiknevate hoonete (sh alla 20m² pinnaga hoonete) ehitisealuste pindade summa suhe katastriüksuse pindalasse.

VÄÄRTUSLIK MAASTIK- maakonnaplaneeringuga või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

ÜSIKELAMU - ühel katastriüksusel paiknev elamu, mis on korteriteks jaotamata.

