



# Põlde külas Kastani tn 3 kinnistu detailplaneering. Eelnõu

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003609

Tartu 2020-2021

## Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

---

## Mulgi Vallavalitsus

Töö koostamisest huvitatud isik

---



# Sisukord

<b>A - SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....</b>	<b>5</b>
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs .....	5
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	6
<b>3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>9</b>
3.1 Üldplaneeringu muutmissettepanek.....	9
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
3.3 Krundi hoonestusala.....	10
3.4 Krundi ehitusõigus.....	11
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	11
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	11
3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	12
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	13
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi .....	13
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	14
3.8.3 Soojavarustus.....	14
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus .....	15
3.9 Tuleohutus.....	16
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	17
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine .....	17
3.12 Servituudi seadmise vajadus .....	20
3.13 Planeeringu elluviimine .....	21
<b>B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>23</b>
<b>C - JOONISED.....</b>	<b>25</b>



## A - SELETUSKIRI

### 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Mulgi Vallavolikogu 20.05.2020 otsus nr 141 *Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine*. Otsuse punktiga nr 3 on kinnitatud lähteseisukohad (otsuse lisa 1) ja punktiga nr 4 on otsustatud mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (otsuse lisa 2 (DP KSH eelhinng) alusel).

Planeeringu koostamise eesmärk on jäätmejaama rajamine.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia24 OÜ poolt aprillis-mais 2020 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 3729-20). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

### 2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

#### 2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Põlde külas ja Abja-Paluoja linnas (asustusüksuse piir läbib Kastani tn 3 kinnistut, registrisse on asustusüksuseks kantud Põlde küla). Planeeringualaks oleva kinnistu Kastani tn 3 (kt 48001:001:0367) pindala on 2,56 ha, sihtotstarve on tootmismaa 100%.

Planeeringuala on suures osas kasutusest väljas olev söötis ja võsastunud tühermaa. Kinnistule on ladustatud pinnast, oksi jms.

Juurdepääs kinnistule on Kastani tn-lt Kastani ja Kaare tn nurgalt. Alale jäävad ja seda läbivad mitmed pinnasteed, mis tagavad juurdepääsu ka naaberkinnistutele või on nendel kinnistutel asuvate liikumisteedega ühendatud (Kaarhalli (kt 10502:002:0560), Lehtpuu (kt 10502:002:0003), Nuia tee 12a (kt 10701:004:0005), Kastani (kt 10501:001:0333) ja Kastani tn 1 (kt 48001:001:0366)). Vajadus olemasolevate juurdepääsude ja liikumissuundade säilitamiseks on kinnistutele Kastani ja Kastani tn 1, teistele kinnistutele on alternatiivsed juurdepääsud tagatud.

Kastani tn 3 kinnistu sisse jääb eraldi kinnistu Kastani tn 3b (kt 10701:004:0240), millel asub alajaam Kodu:(Abja). Alajaama asukohast tulenevalt on kinnistu ulatuslikult kitsendatud

õhuliinide kaitsevöönditega (valdavalt keskpinge õhuliinid, mille kaitsevöönd ulatub 10 m mõlemale poole liini). Lisaks elektri õhuliinidele läbivad kinnistut ka vee- ja kaugkütte torustikud (kaitsevööndid 2 m mõlemal pool torustikke).

Planeeringuala maapind on kallakuga kirdest edala suunas, keskmine kõrguste vahemik on ca 75,00 m/abs kirdeosas kuni 67,50 m/abs edela pool.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS-e andmetel planeeringualale ei jää kaitstavaid loodusobjekte ega kaitstavate liikide elupaiku. Lähim looduskaitse objekt on planeeringualast ca 700 m kaugusel registreeritud II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaik. Lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala on ca 2 km kaugusele jääv Kariste järve loodusala (keskkonnaregistri kood EE0080515). Tegevusega eeldatavalt ei mõjutata kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärke ega terviklikkust.

Planeeringuala jääb tootmispiirkonna vahetusse naabrusesse, mida eeldatavalt jäätmejaama tegevus ei häiri ja vastupidi. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega: Kastani tn 1 (kt 48001:001:0366, tootmismaa), Kastani (kt 10501:001:0333, tootmismaa), Kaare tn 13 (10701:004:0150, tootmismaa), Nuija tee 12 (kt 10701:004:0004, tootmismaa), Nuija tee 12a (kt 10701:004:0005, ärimaa), Lehtpuu (kt 10502:002:0003, tootmismaa), Kaarhalli (kt 10502:002:0560, tootmismaa), Angaari (kt 10502:002:0087, tootmismaa), Kastani tn 3a (kt 48001:001:0368, tootmismaa) ja Sukaaria (kt 10701:005:0001, maatulundusmaa).

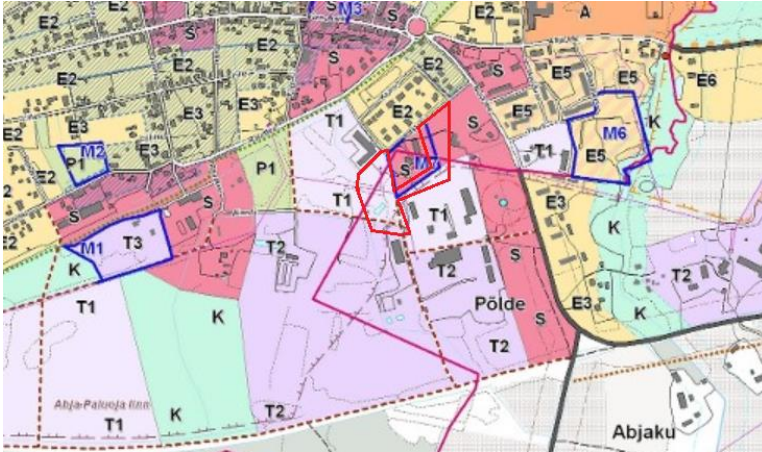
Lähimad elamud (üksikelamud) jäävad üle Kastani tänava põhjapoolle. Nimetatud elamud on ühtlasi ka lähimad häiringutundlikud hooned. Tegevus planeeringuala ja elamute vahel on võimalik eraldada olemasoleva hoonestusega kinnistutel Kastani ja Kastani tn 1 kui ka planeeritud haljasvööndiga Kastani tn ääres. Transpordist põhjustatud häiringuid (suurenev liikluskoormus) on võimalik hajutada jäätmejaamale täiendava juurdepääsu kavandamisega.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Strateegiliste dokumentidena kehtivad detailplaneeringu alal *Abja valla üldplaneering* (kehtestatud Abja Vallavolikogu 14.08.2008 otsusega nr 244) ja *Viljandi maakonnaplaneering 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75). Arvestamisele kuulub ka *Mulgi valla arengukava 2019–2025* ja *Mulgi valla jäätmekava 2019-2023*.

*Abja valla üldplaneeringu* kohaselt on planeeringuala reserveeritud osaliselt segahoonestusalaks (Kastani tn ääres) ja osaliselt tootmisalaks T1 (vt skeem 1).



**Skeem 1.** Väljavõte *Abja valla üldplaneeringu* kaardist Abja-Paluoja linna kohta. Segahoonestusala on tähistatud punase tooniga (S), tootmisala lilla tooniga (T1). Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase joonega.

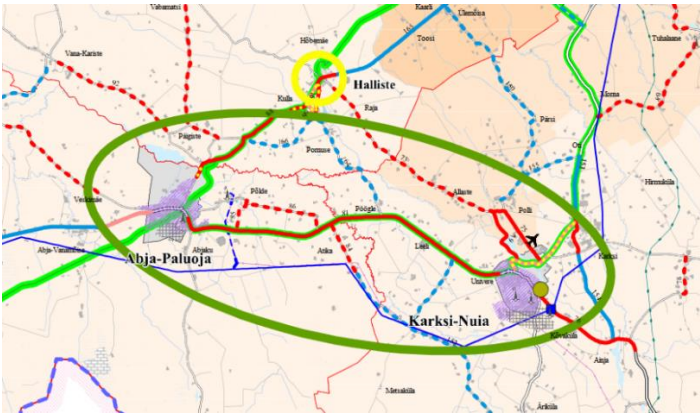
Segahoonestusosalal on tegu mitmeotstarbelise keskusealaga. Segahoonestusosalal on üldplaneeringu kohaselt lubatud järgmised maakasutuse sihtotstarbed: elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa, transpordimaa, üldmaa (miinimum osakaal kavandatava ala pindalast on 20%). Detailplaneeringu lahendus näeb segahoonestusosalal valdavalt ette haljasala, sh kohustusliku kõrghaljastuse rajamise, osaliselt jäätmejaama tegevuse.

Üldplaneering näeb tootmismaa ette neljas erinevas klassis (T1-T4). Tootmisaladel on lubatud erinevad sihtotstarbed. Tootmisala T1 tähistab tootmistegevust, mis sobib kokku elamualadega (ettevõtted, mille tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks ja kus on lubatud keskkonnasõbralik tootmine ja seda teenindavate infrastruktuuride rajamine). T1 piirkonnas on lisaks tootmismaaale lubatud ka transpordimaa, metsamaa, ärimaa, üldmaa. Jäätmehooldla maa on üldplaneeringus lubatud tootmisaladel T3 ja T4, mistõttu on kavandatav jäätmejaam üldplaneeringuga vastuolus, kuna planeeringualal on maakasutuse juhtfunktsiooniks ette nähtud tootmismaa T1.

Tootmisaladel on kohustus vähemalt 10% planeeritud tootmisalast haljastada puude ja põõsastega. Haljastus on soovitatav rajada eelkõige ala piirile tootmisalalt lähtuvate mõjude leevendamiseks. Haljastuse rajamisel peab järgima, et tulemus ei mõjutaks väärtuslike maastike ja ilusaid teelõike ning ei sulgeks vaateid. Planeeringualal ja selle mõjupiirkonnas ei ole väärtuslikke maastikke ja ilusaid teelõike, mida haljastus võiks mõjutada, mistõttu ei ole piiratud haljastuse kavandamine jäätmejaama visuaalseks varjamiseks.

*Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+* peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

*Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+* kohaselt, vt skeem 2, on Abja-Paluoja koos Karksi-Nuia linnaga määratletud kui piirkondlik kaksikeskus.



**Skeem 2.** Väljavõte Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ joonisest 1 *Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud*. Roheline ovaal tähistab piirkondlikku kaksikeskust.

Abja-Paluoja ja Karksi-Nuia linnu on piirkondliku keskusena käsitletud koostoimes kaksikeskusena, kus teenuste kättesaadavus elanikele on tagatud keskuste vahel jagatuna. Üksikult, arvestades kokkulepitud kriteeriume, jääksid mõlemad linnad kohaliku tasandi keskusteks ning maakonnaplaneering näeb ohtu, et tagamata jääksid mitmed olulised teenused. Piirkondliku keskuse teenuste jätkusuutlikkust tagav piirkonna elanike arv on kokkulepitud kriteeriumide alusel alates 4500 elanikust ja piirkondlik keskus on piirkonnas oluline teenuste ja töökohtade koondumise koht. Teenuste kättesaadavuse piirkonnaks on määratud kuni 27 km ja kuni 45 min ühistranspordiga.

Piirkondlikes keskustes tuleb tagada kohalikud kvaliteetteenused. Need on teenused, mida ei kasutata väga sageli, kuid on elukvaliteedi jaoks olulised ja raskesti asendatavad. Teenuste osutamiseks on vajalik spetsialiseerunud meeskond ning suurte investeerimis- ja majandamiskuludega taristu. Piirkondlikus keskusel on soovitatavalt kättesaadavad kohalikele kvaliteetteenustele lisaks ka kohaliku ja lähikeskuse teenused. Kaksikeskuse Abja-Paluoja ja Karksi-Nuia koostöömimine eeldab head koostööd teenuste jaotamisel keskuste vahel ning head transpordiühendust teenuste kättesaadavuse tagamiseks.

Maakonnaplaneering toob välja, et riigi jäätmekava põhimõtete kohaselt on oluline suund kasutada jäätmeid ressursina. Ladestamisele tuleb eelistada jäätmete ümbertöötlemist, taaskasutust ning jäätmetest energia tootmist. Seetõttu tuleb toetada eelkõige jäätmete sorteerimise ja komposteerimise taristute välja arendamist.

Jäätmejaama rajamine jäätmete liigiti kogumiseks on seega piirkonnale oluline ja vajalik objekt riigi jäätmekava ellu viimiseks. Planeeringuala asukoht jäätmejaama rajamiseks on sobiv, kuna jääb tootmispiirkonna vahetusse naabrusse ja valla erinevaid piirkondi ühendava põhimaantee nr 6 Valga – Uulu lähedusse, mis võimaldab mugava juurdepääsu valla erinevatest piirkondadest.

Maakonnaplaneering käsitleb ka roheline võrgustiku toimimise tagamist ja määratleb väärtuslikud maastikud. Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku ega väärtusliku maastiku alale.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

*Mulgi valla arengukava 2019–2025* toob hetkeolukorra kirjelduses (p 3.1) nõrkusena välja jäätmejaamade vähesuse. Mulgi valla arenguvajadused (p 3.2) näevad prügimajanduse probleemide lahendamiseks jäätmejaamade ehitamise. Arengukava on sätestanud eesmärgi, et jäätmete kogumispunktide arv vastaks elanike vajadustele ja tegevusena nähakse ette, et

tiheasustusega aladele paigaldatakse jäätmete kogumispunktid ja omavalitsuse territooriumile ehitatakse jäätmejaam (p 4.2.3). Tegevuste kava kohaselt on jäätmejaama ehitamise tähtjaks aasta 2025.

Mulgi Vallavolikogu on 20.03.2019 määrusega nr 85 vastu võtnud *Mulgi valla jäätmekava 2019-2023*. Jäätmekava näeb ette Kastani tn 3 jäätmejaama rajamise koos vajalike infrastruktuuridega hiljemalt aastaks 2025.

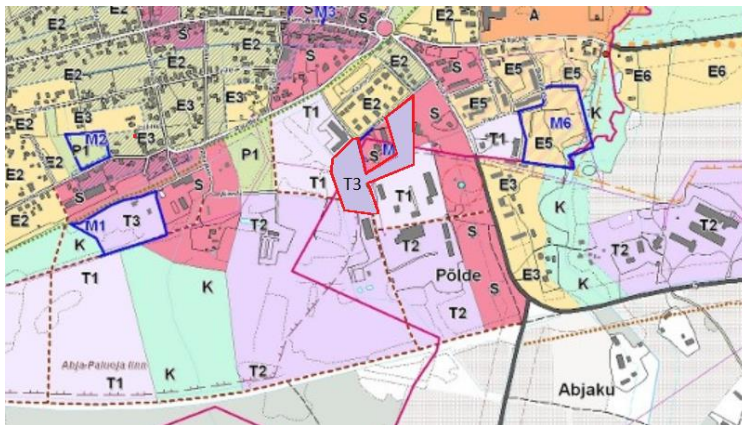
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seega kooskõlas ka arengukavadega.

## 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Üldplaneeringu muutmissetepanek

*Abja valla üldplaneeringuga* on planeeringualal reserveeritud kaks juhtfunktsiooni: Kastani tn poolsel küljel segahoonestusala ja ülejäänud alal tootismaa T1 (vt skeem 1 lk 6). Tootismaa T1 tähistab tootmistegevust, mis sobib kokku elamualadega (ettevõtted, mille tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks ja kus on lubatud keskkonnasõbralik tootmine ja seda teenindavate infrastruktuuride rajamine). Ülplaneeringu seletuskirja kohaselt on Abja-Paluoja linna või linna lähistelevõi kavandatud rajada jäätmejaam, kust saadetakse jäätmed edasi ladestamisele. Jäätmehooldla maa on üldplaneeringus lubatud tootmisaladel T3 ja T4. Abja-Paluoja linnas on kavandatud ainult tootismaad T3 ja need on reserveeritud piirkondades, kuhu puudub hea juurdepääs.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 3 näidatud ulatuses ja näha Kastani tn 3 kinnistu alal ette tootismaa T3.



**Skeem 3.** Väljavõte *Abja valla üldplaneeringu* kaardist Abja-Paluoja linna kohta koos muudatusettepanekuga. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase joonega.

Detailplaneeringu lahendusega kavandatakse segahoonestusala piirkonnas valdavalt haljasala (sh kohustuslik kõrghaljastus Kastani tn poolsel küljel), osaliselt on määratud hoonestusala ka jäätmejaama ehitistele. Valdav osa jäätmejaamast jääb tootismaale T1.

Planeeringuala jääb olemasoleva tootmispiirkonna vahetusse lähedusse ja ka lähiümbrusesse näeb üldplaneering ette tootmismaa. Tootmistegevus on eeldatavalt jäätmejaamast vähe häiritud ning tootmistegevus ei häiri ka jäätmejaama tööd.

Kastani tn-st põhjapoole asuvad väikeelamud. Nimetatud elamud on ühtlasi ka lähimad häiringutundlikud hooned. Kuna jäätmejaam jääb olemasolevate hoonete vahelisele alale ja ei ole Kastani tn poolt kuigi hästi nähtav (v.a planeeringuala põhjaosas), võib suurimaks häiringuks lugeda jäätmejaama tööga seotud liikluskoormuse kasvu, mis eelkõige mõjutab Kastani tn äärsid elanikke.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud visuaalse vaate piiramisega jäätmejaamale kõrghaljastuse rajamise läbi, sh ka planeeringuala põhjapiirkonda Kastani tn äärde. Liikluse hajutamiseks, eelkõige veokite ja suuregabariidiliste sõidukite juurdepääsu piiramiseks Kastani tn-lt on ette nähtud täiendav juurdepääs peajuurdepääsuna planeeringuala lõunapoolselt küljelt.

Jäätmejaam on vajalik eelkõige Abja-Paluoja linna ja teistele Abja-Paluoja teenuseid kasutatavatele lähipiirkondade elanikele, mistõttu on oluline, et see oleks mugavalt kasutatavas asukohas. Alale ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Jäätmejaam on oluliseks jäätmehooldussüsteemi osaks, kus piirkonna elanikud saavad üle anda sorteeritud jäätmeid. Jäätmejaama ei hakata jäätmeid ladestama ega ole kavandatud rajada ka sorteerimistehast. Taaskasutatavad jäätmed suunatakse edasi mõnda jäätmekäitluskohta sorteerimiseks, ümbertöötlemiseks ja taaskasutamiseks. Jäätmejaam on avatud päevasel tööajal ja pole põhjust eeldada, et tegevus võiks häirida elanikke õhtusel, öisel ja/või puhkeajal. Kavandatav jäätmejaam arvestades planeeritud lahendust, millega on leevendavate meetmetena piiratud visuaalset vaadet ja hajutatud liikluskoormust, ei oma eeldatavalt suuremaid mõjusid kui üldplaneeringus ette nähtud tootmismaa T1.

## 3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Kastani tn 3 kinnistu piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 2,56 ha jääb samaks.

## 3.3 Krundi hoonestusala

Hoonestusalade (krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatised) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalustest arvestades elektri õhuliini kaitsevööndite asukohti ja puhverhaljastuse rajamise vajadust.

Kaks eraldi hoonestusala kokku on suuremad kui ehitiste (hooned ja varjualused) suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida ehitiste paiknemist selliselt, et tagatud oleks mugav jäätmete üleandmine ja sujuv liiklus. Hoonestusaladele võib rajada parkla, taaskasutatavate jäätmete ladustusala ja istutada puid ning põõsaid. Joonisel nr 3 on näidatud illustreerivalt võimalik jäätmejaama lahendus. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.4 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku hooned ja varjualused. Lisaks hoonetele ja varjualustele on lubatud rajada autokaal.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus (hooned ja varjualused) tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Krundi kasutamise sihtotstarbed on tavajäätmete käitluse ja ladustamise maa ning ohtlike jäätmete käitluse ja ladustamise maa<sup>1</sup>.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus (hooned ja varjualused) tuleb püstitada hoonestusala piirides.

### 3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs Kastani tn 3 krundile Kastani ja Kaare tn nurgalt säilib, et tagada võimalik ringliiklus jäätmejaama tööks ja samuti juurdepääs Kastani ja Kastani tn 1 kinnistutele. Jäätmejaama peajuurdepääs (n-ö peavärv) on planeeritud planeeringuala lõunaosast, kuhu tagab ligipääsu Töökoja tee katastriüksus (48001:001:0544, transpordimaa 100%).

Jäätmejaama sisese liikluse korraldamine tuleb lahendatud ringliiklusega. Territooriumi alad, kus ei ole võimalik tagada läbisõitu, tuleb lahendada ümberpööramiseks kohaga, mille vähim väline pöörderaadius on 9,5 m<sup>2</sup>. Jäätmejaama parkimine lahendada krundil arvestusega vähemalt 12 kohta<sup>3</sup>, sh pooled parkimiskohad veokitele.

Joonisel nr 3 on näidatud juurdepääsude põhimõttelised asukohad ja võimalik parkimislahendus illustreeriva jäätmejaama asendiplaani alusel. Juurdepääsude asukohad (eelkõige Töökoja teelt) ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendust on lubatud täpsustada projekteerimise käigus tagades planeeritud lahenduse põhimõtted.

Kuna jäätmejaama külastatakse valdavalt sõidukitega, ei nähta ette eraldi jalakäijate liikumisteid.

### 3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Jäätmejaama on planeeritud olme- ja kontoriruumihoone(d) ning hooned ja varjualused erinevate jäätmete liigiti kogumiseks/kogumiskonteinerite katteks, sh vajadusel estakaadi rajamine.

Eraldi tuleb kavandada erinevatele jäätmeliikidele kogumismahutid, sh eraldi ohtlike jäätmete kogumismahutid.

<sup>1</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>2</sup> Aluseks *Maanteede projekteerimisnormid*, tabel 5.4, tüüp veoauto

<sup>3</sup> Aluseks EVS 843:2016 *Linnatänavad* parkimisnorm tööstusettevõtte ja ladu keskuse klassis II kuni IV (1/250)

Ehitus- ja suurjäätmete konteinerid ning veokite manööverdusala paigutada elamutest võimalikult kaugemale.

Joonisel nr 3 on näidatud võimalik illustreeriv territooriumi asendiplaaniline lahendus. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis. Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada vajadusega kavandada mahutid ringliikluse põhimõttel, sh määrata autokaalu asukoht.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni kaks;
- Katusetüüp: lame- ja/või kaldkatuse;
- Katusekalded: 0-30 kraadi;
- Katusekattematerjalid: vastavalt katusetübile;
- Välisviimistlusmaterjalid: vaba (eeldatavalt puit, plekk);
- Avatäited: vaba;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, arvestades vajadusega pääseda ligi autotranspordiga.

Arvestades ptk-s 3.11 tooduga, on projekteerimisel lubatud/soovitav ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge).

### 3.7 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puudub väärtuslik säilitamist vääriiv haljastus. Joonisel ei ole kajastatud likvideeritavaid puid-põõsaid üksikult, st projekti alusel on lubatud ehitiste, sh tehnovõrgud, teede ja parkimis- ning ladustusala rajamiseks ette jäävate puude-põõsaste likvideerimine.

Visuaalse barjääri loomiseks tuleb kohustuslikult haljastus ette näha planeeringuala põhjaosas Kastani tn ääres vähemalt 20 m laiuses ja lõuna- ning läänepoolisel küljel vähemalt 10 m laiuses ulatuses. Kohustusliku haljastuse alal tuleb kasutada nii leht- kui okaspuid ning põõsaste gruppe.

Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos jäätmejaama rajamisega. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude ja –rajatistega, samuti asjaoluga, et istutusala ei kattuks lumeladustusalaaladega. Lumeladustusalaalade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud asendiplaanilisest lahendusest ja selgub projekteerimise käigus.

Jäätmejaamale vajalik territoorium tuleb piirata igast küljest piirdega. Piirde kõrgus vähemalt 2 m. Piirde kavandamisel ja rajamisel tuleb arvestada, et tagatud oleks avatud juurdepääs Kastani ja Kaare tn nurgalt Kastani ja Kastani tn 1 kinnistutele, sh Kastani tn 1 kinnistule selle idapiirilt.

Jäätmekäitluseks kasutatav ala (liikumisteed, parkla, varjualuste ja olmehoone ümbrus) tuleb katta asfaltkatendiga. Asfaltiga kaetav pind peab olema minimaalselt vajalikul ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattede alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva maapinna kõrgusega). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 1 m ulatuses. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt jäätmejaama territooriumi asendiplaanist. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on graafiliselt nähtavad joonisel nr 3.

## 3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt jäätmejaama asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude asukohtade ja kavandatava haljastusega.

### 3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on tehtud koostööd OÜ-ga Abja Elamu. OÜ Abja Elamu on väljastanud üldised tingimused ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega liitumisel (paiknevad lisade kaustas).

Kuna kinnistu on seni olnud hoonestamata, ei ole liitumis- ja ühenduspunkte ette nähtud. Ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega on võimalus liituda Kastani ja Kaare tn nurgal. Detailplaneeringu koostamise ajal rekonstrueeritakse Kaare ja Kastani tn-l vee- ja kanalisatsioonitorustikke. Kaevude ja veesõlmede täpsed asukohad ning sügavused selguvad peale tööde lõppemist. Veevarustuse liitumis- ja kanalisatsiooniga ühenduspunkt tuleb määrata projekteerimisel, kui vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine on lõpule viidud. Projekteerimise käigus tuleb välja selgitada ka võimalik kanalisatsioonisüsteemi lahendus (kas surve ja/või isevooline) ning sellest tulenevalt võimaliku pumpla asukoht.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub sademeveekanaliseerimine ning seda ei ole ka lähiajal kavandatud. Planeeringuala sademeveekäitlus tuleb lahendada lokaalselt. *Mulgi valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava 2019–2030* kohaselt juhitakse Abja-Paluoja linnas sadeveed teedelt ära kraavide abil. Raudtee tn ääres on sademevede jaoks suurem kraav, kuhu väiksemate kraavide kaudu juhitakse piirkonda jäävate alade vesi. Ülejäänud aladelt imbub sademevesi haljasaladele. Planeeringuala läänepiiril kulgeb olemasolev kraav, mis on ühenduses Raudtee tn äärse suurema kraaviga.

Planeeringualal tekkivast sademeveest vabanemiseks on võimalik kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu suunates kõvakattega aladelt sademeveesüsteemiga kokku kogutud ja puhastatud vee rohealadele ning juhtides alalt kogutud ning puhastatud sademevee planeeringuala loode- ja läänepiirile jäävasse kraavi. Vajadusel tuleb rajada ka drenaažisüsteem.

Projekteerimise käigus tuleb välja selgitada kõvakattega ala pind (katuse- ja asfaltkattega pind) ja määrata sellest tulenevalt kraavi ristlõige. Kraavitus on vaja rekonstrueerida alates planeeringualaga piirnevast osast kuni Raudtee tn-ni ja piki Raudtee tn äärt kuni Kaare tn-ni (vt joonis 1).

Projekteerimisel arvestada, et valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks kinnistu sademeveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringuala sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada reguleerivaid mahte (viibemahutid, haljasalad puhverdusalana, torud vmt).

Ohtlike jäätmete kogumispaiga juurest ja kõvakattelistel aladelt tuleb sademe- ja nõrgvee kogumine ning ära juhtimine kavandada läbi I klassi püüdurite (I klassi liiva-õlipüüdur, vajadusel ka mudapüüdur).

Sademevett on soovitatav ka korduvkasutada. Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku ning naaberkiinnistutele on rangelt keelatud.

Sademevesi peab vastama kehtivatele piirväärtustele. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61<sup>4</sup> § 5 lg 1 kohaselt tuleb sademevee suublasse juhtimisel tagada, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halveneks. Sama määruse § 7 lg 1 sätestab, et sademeveelaskme kaudu tohib suublasse juhtida sademevett, mille saastenäitajad ei ületa kõnesoleva määruse lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000–9999 inimekvivalenti (ie), välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l.

### 3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 360927 (väljastatud 19.10.2020, kehtivad kuni 19.10.2022).

Kastani tn 3 kinnistu varustamine elektrienergiaga on võimalik Kastani tn 3b (kt 10701:004:0240) kinnistul asuvast alajaamast Kodu:(Abja) 0,4 kV maakaabelliiniga ja/või Lehtpuu (kt 10502:002:0003) kinnistul asuvast alajaamast Lepiku:(Abja) 0,4 kV maakaabelliiniga.

Jäätmejaama elektriühendust vajavad objektid varustada elektriga 0,4 kV liitumiskilbist, mis on planeeritud kinnistu lõunapoolsele küljele (kinnistu piirile). Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaablina.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kavandada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, sh väljaspool planeeringuala.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Projekteerimisel, kui on teada jäätmejaama täpne asendiplaaniline paiknemine, anda lahendus ka välisvalgustuseks. Välisvalgustus ei tohi häirida piirkonna elanikke ja naabruses olevaid ettevõtteid. Vajadusel kavandada ülespoole suunatud valgustid või muud projekteerimisel selguvad sobivad lahendused.

### 3.8.3 Soojavarustus

Soojavarustus on eeldatavalt vajalik ainult olmehoone(te)le-kontoriosa(de)le, mistõttu ei ole kohustust liituda kaugküttega, vaid lahendada see lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad, elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

---

<sup>4</sup> Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>

Kaugküttega liitumiseks on võimalik teha väljavõtte uuest kaugküttevõrgu T2 sobivalt lõigult. Väljavõtte koht valida võimalikult lühim.

Kaugkütet ei tohi kasutada tipu- ja lisaenergiana.

Planeeringu koostamise ajal SW Energia OÜ väljastatud tehnilised tingimused (nr 2509-20) soojusvõrgus sojussõlme projekteerimiseks ja paigaldamiseks asuvad lisade kaustas. Kehtivusaja (kuni 25.09.2021) möödumisel tuleb projekteerimiseks taotleda uued tingimused.

### 3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustuse lahendamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34327162 (koostatud 12.10.2020, kehtivad kuni 11.10.2021) ja AS Connecto Eesti tehnilised tingimused TT1137VL (koostatud 06.11.2020, kehtivad kuni 06.11.2021).

Liitumispunktiks on Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELA SA) sidetrassile paigaldatavasse sidekaevu 087K100 paigaldatav jätkumuhv 087M52.

Ühenduse loomiseks tuleb Kastani tn äärde ELA SA sidetrassile paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor, kaevu tähis 087K100) ja rajada sidetrass paigaldatud sidekaevuni 087K100. Sidekaevu 087K100 paigaldada jätkumuhv. Jätkumuhvi tähis 087M52. Paigaldatud sidekaevus 087K100 katkestada ELA SA 4-avalise multitoru mikrotorud 2-4 (oranž, roheline, pruun). Vähemalt 24-kiuline kaabel puhuda paigaldatud sidekaevu 087K100 ja Abja Elisa VS oleva paneeli 087P24 vahel oleva ELA SA 4-avalise multitoru 3. mikrotorusse (roheline). Lõigu tähis 087L07H03. Paigaldatud sidekaevus 087K100 katkestada 1. mikrotoru (sinine) ettevaatlikult nii, et mikrotorus olev kaabel 087L07H03 jääks terveks. Abja Elisa VS ühendada lahti olemasolev kaabel 087L07H03 ja tõmmata kaabel paigaldatud sidekaevu 087K100 jätkumuhvi 087M52 ühendamiseks.

Sidekatkestusest teavitada kaablil teenust tarbivaid sideoperaatoreid (teavitab AS Connecto Eesti) Sidekaevu 087K100 jätta kaablivaru 2x15 m ja paneeli 087P24 jätta kaablivaru 10 m.

Tööd ELA SA sidevõrgus (sidekaevu, jätkumuhvi ja kaabli paigaldus) tellida ELA SA volitatud esindajalt, AS Connecto Eesti. Multitoru ja kaabli toomine ELA SA sidekaevu on lubatud vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.

Paigaldatud sidekaev, jätkumuhv, ELA SA mikrotorus, kaevus ja paneeli juures olev kaabel jääb kuuluma ELA SA'le. Piiritluspunkt on sidekaevus 087K100 olev jätkumuhv 087M52.

Kaabli ühendamiseks jätkumuhvis 087M52 ja paneelis 087P24 tuleb teenust pakkaval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT.

Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).

ELA SA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELA SA nõuetekohane teostusjoonis, kaabli- ja toruskeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

ELA SA elektroonilise sidevõrgu säilimiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (*elektroonilise side seadus*, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.

- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.
- Ehitusloakohustusega tehno rajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* vastav tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
  - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 m ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 m;
  - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
  - puude istutamine ja langetamine;
  - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankrud, kettid, logid, traalid ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
  - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
  - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

Telia Eesti AS sidevõrguga ühendamiseks tuleb sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus kavandada lähtuvana sidesõlmest APN/ ELA\_SA sidetaristule rajatavast sidekaevust.

Projekteerimisel tuleb silmas pidada, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m.

Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### 3.9 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Planeeritud ehitise kasutamise sihtotstarbe alusel jääb hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel VI kasutusviisi alla (jäätmekäitlus). Minimaalseks tuleohutusklassiks on TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonestuse rajamist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdealale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonestusalad jäävad olemasolevatest hoonetest normikohasele kaugusele.

Ehitusõigusega lubatud ehitiste paigutamisel (sh omavahelised kaugused) lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk 3. tuleohuklassi puhul 20 l/s 6 tunni jooksul. Eeldatav tuleohuklass on aga 2., mille korral on normveehulk 20 l/s 3 tunni jooksul, kui tuletõkkesektsiooni piirpindala on kuni 800 m<sup>2</sup> ja põlemuskoormus kuni 600 MJ/m<sup>2</sup>; piirpindala kun 1 600 m<sup>2</sup> on normveehulk 25 l/s 3 tunni jooksul ja piirpindala kuni 2 400 m<sup>2</sup> korral 25 l/s 3 tunni jooksul. Vastavalt standardile, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Planeeringu koostamise ajal toimub Kaare ja Kastani tn-tel vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine, mille käigus rajatakse ka tuletõrjeveevõtuks hüdrandid. Lähimaks tuletõrje veevõtukohaks saab projekti valmimise järel Kastani ja Kaare tn nurgale rajatav hüdrant.

Juhul, kui rajatav hüdrant ei taga piisava veehulga ja/või hüdrandi asukoht jääb nõutud normist oluliselt kaugemale, tuleb jäätmejaama territooriumile kavandada täiendav veemahuti. Joonisel nr 3 on näidatud võimalik sobiv asukoht (krundi lõunanurgas juurdepääsutee kõrval), kuid projekteerimisel on lubatud asukohta muuta vastavalt vajadusele. Projekteerimisel näha ette mahuti vajalik maht ning nõuded selle rajamiseks, hoolduseks ja tähistamiseks lähtudes kavandatavate hoonete parameetritest ning arvestades projekteerimisel kehtivat standardit ja õigusakte. Mahuti täitmine tuleb ette näha ühisveevärgi väliselt (eeldatavalt toimub veehoidla täitmine paakauto(de)ga).

Ehitistesisene tuletõrjeveevärk lahendada vajadusel projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

Operatiivsõidukite juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Kastani tn-lt ja Töökoja tee kinnistult.

### 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustus);
- Krundile sissepääsu piiramine (selgelt eristatavad (autotranspordi) sissepääsud);
- Territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega);
- Sissepääsudele kavandatud lukustatavad väravad.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

### 3.11 Keskkonningimuste seadmine

Mulgi Vallavalitsuse poolt on koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang <sup>5</sup>, mille alusel on tehtud otsus mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeritud tegevusteks on kodumajapidamistest pärinevate tavajäätmete ja ohtlike jäätmete kogumine elanikelt, taaskasutatavate jäätmete liigiti kokku kogumine vastavatesse

<sup>5</sup> Mulgi Vallavolikogu 20.05.2020 otsuse nr 141 lisa 2

jäätmekogumiseks mõeldud konteineritesse ning liigiti kogutud jäätmete võimalikult suurel hulgal taaskasutusse suunamine. Erinevaid jäätmeliike kogutakse jäätmejaamas vaheladustamiseks piisava koguseni, kuni on otstarbekas korraldada nende äravedu.

*Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused* on määratud keskkonnaministri 16.01.2007 määrusega nr 4. Nimetatud määruses ja *jäätmeseaduses* on sätestatud jäätmeliigid, mida vähemalt tuleb olmejäätmete sortimisel tekkekohas liigiti koguda. Jäätmeliikide täpne nimekiri määratakse keskkonnalooga või jäätmekäitlejaks registreerimisel. Olmejäätmete kokku korjamine jäätmejaamas peab vastama keskkonnaministri 16.01.2007 määrusele nr 4.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist (vee, pinnase, õhu saastamist ja ulatuslikku jäätmetekke tõusmist). Planeeringuga kavandatud jäätmejaama tegevused, nagu jäätmemahutitega taaskasutatavate jäätmete liigiti kogumine elanikelt, ei oma olulist keskkonnamõju.

Jäätmejaamas jäätmete ümbertöötlemist ei planeerita, seetõttu eelhinnangu kohaselt ei ole eeldada jäätmejaamast põhjustatud ülemääraseid mürahäiringuid. Üksikutel juhtudel, nagu prügiautode manööverdamine, ehitus- ja suurjäätmete asetamine konteineritesse võivad lähimate elumajade juures põhjustada mürahäirivust. Liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks (liikluse hajutamiseks ja eelkõige veokite ja suuregabariidiliste sõidukite juurdepääsu piiramiseks Kastani tn-It) on planeeritud kaks juurdepääsu, sh on ette nähtud peajuurdepääs planeeringuala lõunapoolselt küljelt ning nähtud ette paigutada ehitus- ja suurjäätmete konteinerid ning veokite manööverdusala elamutest võimalikult kaugele.

Mõningane müra ja vibratsiooni suurenemine võib kaasneda jäätmejaama ehitustegevuse ajal. Ehitustegevusega kaasnev mõju õhukvaliteedile on lühiajaline ja väheoluline. Jäätmejaama töö on kavandatud päevasele perioodile ja seega õist mürahäiringu teket ei ole eeldada.

Detailplaneeringu alal ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ega maastikukaitseala, kus kaitse eesmärk on looduse mitmekesisuse ja maastikuilme säilitamine. Planeeritava alal või selle läheduses ei esine kaitsealuste taime- ning loomaliikide kasvukohti ega elupaiku. Samuti ei ole alal märgitud muid kaitstavaid objekte.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi 1 : 400 000 kohaselt on põhjavesi piirkonnas suhteliselt kaitstud. Vee- ja reoveekanaliseerimise ühendus on planeeritud tsentraalselt, suublasse juhitud sademevesi peab vastama kehtivatele õigusaktidele (vt ptk 3.8.1).

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest.

Nõuetekohase tegevuse korral keskkonna- ja terviseohtlike avariolukordade esinemine on vähetõenäoline.

Kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarude taastumisvõime ületamist tulenevalt tegevuse iseloomust ja loodusvarude olematust kasutamisest.

Jäätmejaama rajamisel on positiivne mõju, sest see võimaldab kohalikul omavalitsusel täita *jäätmeseadusest* tulenevat kohustust korraldada jäätmete sortimist ja liigiti kogumist, vähendades seeläbi jäätmete tekke ja ladestamise negatiivset keskkonnamõju. Antud

detailplaneeringualale jäätmejaama rajamisega luuakse elanikkonnale võimalused sorteeritud jäätmete üleandmiseks võimalikult nende tekkekoha lähedal.

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

- Jäätmekäitluseks kasutatav ala on ette nähtud katta asfaltkattega (võimaldab kokku koguda võimaliku reostuse);
- Ohtlike jäätmete kogumispaiga juures ja kõvakattelistel aladelt sademevee kogumine on ette nähtud juhtida vähemalt läbi I klaasi liiva-õlipüüduuri;
- Jäätmete lendumise ja rände takistamiseks väljapoole kinnistu piire on ette nähtud territooriumi piiramine kõrge piirdeaiaga;
- Planeeritud rajatistest tuleneva negatiivse visuaalse mõju vähendamiseks on ette nähtud kaitsehaljastuse rajamine.

Projekteerimisel, ehitamise ajal ja realiseerimisel tuleb täiendavalt arvestada järgmiste nõuetega:

- Valguse emissiooni vältimiseks näha projekteerimisel vajadusel ette ülespoole suunatud valgustid;
- Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed (nt teostada mürarikkaid ning vibratsiooni põhjustavaid ehitustöid päevasel ajal, kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras jmt);
- Paigutada ehitus- ja suurjäätmete konteinerid ning veokite manööverdusala elamutest võimalikult kaugemale;
- Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
- Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
- Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
- Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi;
- Ohtlikud jäätmed peavad olema transpordiks ja ladustamiseks vastavalt pakendatud, et minimeerida võimalikku õhureostust.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info<sup>6</sup> alusel ei pea tööstusalad ja töökojad, mille otstarve on lähim jäätmejaamale täitma energiatõhususe miinimumnõudeid, kuid nende rakendamine ei ole keelatud. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>7</sup>. Projekteerimisel näha võimalusel ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

<sup>6</sup><https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus>

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

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

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Olme- ja kontoriruumides tuleb tada radoonivaba keskkond. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

### 3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on tagamaks juurdepääsud naaberkinnistutele Kastani tn 1 (kt 48001:001:0366) ja Kastani (kt 10501:001:0333).

Planeeritud tehnoorkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

Servituudi seadmise vajadus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise käigus tulenevalt juurdepääsutee tegelikust asukohast. Joonisel nr 2 ja 3 on näidatud olemasolevate tehnoorkude kaitsevööndid ja joonisel nr 3 juurdepääsu servituudi seadmise vajadus.

Tehnoorkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

#### Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

#### Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus mõlemal pool torustikku on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m ja 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

### 3.13 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahendus viiakse põhiolemuselt ellu ühe etapina, st korraga rajatakse juurdepääsutee, vajalikus ulatuses kõvakattega teenindusala koos parklaga, olme- ja kontoriruumihoone(d), estakaad, autokaal ja vajalikud varjualused ning haljastus. Tulenevalt jätmete kogustest võidakse varjualuseid paigaldada ka etappide kaupa, st lisatakse sõltuvalt vajadusest (ehitusõiguse piires) koos vajaliku kõvakattega teenindusala suurendamisega.

Kõvakattega aladelt kokku kogutavat sademevett tuleb käsitleda kui potentsiaalselt reostunud vett. Jäätmeäritlusmaalt sademevee juhtimisel suublasse on kohustuslik veeluba.

Planeeringu elluviimisel on jäätmejaama käitlemiseks vaja taotleda Keskkonnaametist jätmete kogumiseks registreering või keskkonnaluba, kui jäätmejaamas on kavas jätmete töötlemine või kui kõiki jätmeid ei koguta konteineritesse.



---

## B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

- 

-



---

## C - JOONISED

---

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem                           | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis                                  | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega. Eelnõu | M 1 : 500   |