

ERKAS Pärnu Instituut OÜ
Abja Vallavalitsus

ABJA VALLA ÜLDPLANEERING

Abja-Paluoja - Pärnu
2008

EESSÕNA

Üldplaneering algatati Abja Vallavolikogu 12.02.2007. a otsusega nr 140. Üldplaneeringuga koos algatati planeeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Abja valla üldplaneering valmis Abja valla ja ERKAS Pärnu Instituut OÜ vahelises koostöös.

Planeeringu koostamisel osales töögrupp:

Valdeko Palginõmm	Pärnu Instituut, projektijuht;
Tuuli Veersalu	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Raimo Klesment	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Marek Lind	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Mirjam Pikla	Pärnu Instituut, planeerija.
Peeter Rahnel	Abja vallavanem;
Arvi Meidla	Abja valla majandusnõunik

Planeeringu koostamisel oli eesmärgiks kaasata võimalikult erinevaid huvigruppe ja osapooli ning saavutada osapooli rahuldav tulemus. Pärnu Instituut tänab kõiki, kes on andnud oma panuse üldplaneeringu koostamisele.

Sisukord

EESSÕNA	2
1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	5
1.1. Abja valla ruumiline areng aastani 2011	5
1.2. Ülevaade Viljandi maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest 6	
1.2.1. Maakonnaplaneering.....	6
1.2.2. Roheline võrgustik	6
1.2.3. Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud alad.....	8
1.3. Asustus ja asulate omavahelised suhted	10
1.4. Üldplaneeringu lähteseisukohad	11
2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED	12
2.1. Alade reserveerimine	12
2.1.1. Elamualad	13
2.1.2. Segahoonestusala	15
2.1.3. Tootmisalad.....	16
2.1.4. Üldkasutatav ala.....	17
2.1.5. Kompensatsioonialad	18
2.1.6. Puhkealad	19
2.1.6.1. Veekogudega seotud alad	21
2.1.7. Maatulundusalad	21
2.1.7.1. Väärtuslikud põllumaad	22
2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid.....	22
2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid.....	23
2.1.8.2. Kultuurimälestised	24
2.1.9. Riigikaitsealine alad.....	24
2.2. Detailplaneeringu kohustusega alad ja juhud	25
2.3. Maa- ja veealadele laienevad ehituslikud piirangud	26
2.3.1. Ehituslikud piirangud hajaasustatud alal	26
2.3.2. Ehituslikud piirangud tihe- ja kompaktselt asustatud alal	27
2.3.2.1. Abja-Paluoja linn	27
2.3.2.2. Abja-Paluoja linna miljööväärtuslikud hoonestusalad.....	28
2.3.2.3. Kamara küla	29
2.3.3. Ehituslikud piirangud miljööväärtuslikel aladel	29
2.3.3.1. Penuja küla miljööväärtuslik hoonestusala.....	30
2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded	30
2.4. Kehtima jäävad planeeringud	31
2.5. Transpordi objektid, tehnovõrgud ja rajatised	32
2.5.1. Teed ja tänavad	32
2.5.2. Energeetika	34
2.5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	35
3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD	37
3.1. Täpsustused maakonnaplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringutes.....	37
3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta.....	40
3.3. Munitsipaalomandisse taotletavad alad	41
3.4. Üldplaneeringu elluviimine	42
3.4.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas	43

KASUTATUD KIRJANDUS	45
LISAD	46

JOONISED

ABJA VALLA ÜLDPLANEERING

M 1 : 25 000

ABJA VALLA ÜLDPLANEERING - ABJA-PALUOJA LINN

M 1 : 5 000

1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Üldplaneeringuga määratakse valla üldised arengusuunad ning maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering tugineb valla arengukavadega paika pandud eesmärkidele ja strateegiale.

Abja vald, mis moodustus Abja-Paluoja linna ja Abja valla ühinemisel 1998, asub Viljandimaa edelaosas olles üheks Eesti piiriäärseks omavalitsuseks. Abja valla piirinaabrid on Mõisaküla linn, Karksi ja Halliste vallad (Viljandimaa omavalitsused); Saarde vald (Pärnumaa omavalitsus); Läti Vabariik. Abja valla pindala on 290,2 km².

Valla geograafiline asukoht on soodne: valda läbib Valga-Uulu põhimaantee (Tallinnasse ja Riiga on vallast võrdne tee).

Abja vald koos Karksi ja Halliste valdade ning Mõisaküla linnaga moodustavad ühtse koostööpiirkonna. Abja valla piiriäärne asend loob alused turismi arenguks ja heaks koostööks Läti Vabariigiga.

1.1. Abja valla ruumiline areng aastani 2011

Abja valla arengu põhisuunad on määratud Abja valla arengukavaga aastateks 2007-2011 (2006).

Abja valda iseloomustab rahulik ja turvaline keskkond. Vallas on ainulaadne looduskeskkond, rikas ajaloopärand ja pikaajaliselt välja kujunenud kultuuri-traditsioonid.

Valla visiooniks on:

Abja vald on tuntud kui elujõuline, jätkusuutliku arenguga omavalitsus, kus on kiiresti arenev majanduskeskkond ja atraktiivne elu- ja puhkekeskkond.

Arengukavaga on seatud eesmärkideks:

- piirkonna majandusliku elujõu ja konkurentsivõime suurendamine;
- konkurentsivõimelise ja kvaliteetse hariduse pakkumine;
- atraktiivse elukeskkonna kujundamine;
- Abja-Paluoja kui mulgimaa pealinna maine taastamine ja selle kinnistamine.

Üldplaneeringuga soovitakse luua tingimused meeldiva, turvalise ja mitmekülgse elukeskkonna tekkimiseks. Vald peab oluliseks parkide ja haljasalade läbimõeldud kujundust ning järvede kallaste korrastamist. Tähtis on paikkonnale ainuomaste maastike ja asulate ajaloolis-kultuurilise miljöö säilimine ning üksteist toetava hästi funktsioneeriva asulatevõrgu tekkimine. Kaunis ja oskuslikult kujundatud ümbrus tekitab positiivseid emotsioone ja meelitab valda juurde uusi elanikke.

1.2. Ülevaade Viljandi maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest

Viljandi maakonnas on kehtiv maakonnaplaneering alates aastast 1998. Maakonnaplaneeringut uuendati 2005. a ja määratleti arengusuunad aastani 2010. Lisaks on maakonnaplaneeringut täpsustatud läbi kehtestatud madalamate planeeringutega tehtud ettepanekute sissekandmiste ja teemaplaneeringute koostamise.

Viljandi maakonnaplaneeringule on koostatud teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (kehtestatud Viljandi maavanema 30.09.2005. a. korraldusega nr 1300), mis koosneb kahest alateemast: väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik. Viljandi maakonnas viidi väärtuslike maastike määratlemine läbi pilootprojektina koostöös Soome Keskkonnaministeeriumiga, selle eesmärgiks oli ette valmistada töö metoodika kõigile teistele maakondadele. Koostamisel on teemaplaneering *Maakonna sotsiaalne infrastruktuur* (algatatud Vabariigi Valitsuse korraldusega 31.01.2005 nr 48).

1.2.1. Maakonnaplaneering

Viljandi maakonnaplaneeringu visioon aastaks 2010:

Viljandimaa kestev konkurentsivõime eneseteostuse kohana ja elupaigana. Kohapealse taastuva ressursi säästvate kasutamisele, sügavatele traditsioonidele ja kvaliteetsele haridusele tuginev stabiilne ja elujõuline regioon.

Maakonnaplaneeringu peamine areng on suunatud keskkonnateadlikkuse tõstmisele ja looduse säästmisele.

Abja valda mõjutab maakonnaplaneeringuga kavandatust enim transpordiohjektid (maakonda läbivad transiitteed) ja tehnovõrgud (elektriliinide trassid).

1.2.2. Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku määratlemine on üks ruumikorraldamise võtte, millega koondatakse nn rohelse domineerimisega alad ühtsesse sidusasse hierarhilisse võrgustikku. Rohelise võrgustiku süsteemis kõige olulisemad, püsivamad ja tõhusamalt toimivad elemendid on tugialad (e tuumalad). Kõik tugialad on ühendatud omavahel koridoridega – põhimõtte, et iga koridor algab ja lõpeb tugialal nimetatakse sidususeks. Läbi sidususe tagavad koridorid võrgustiku toimimise.

Tabel 1. Viljandi maakonna roheline võrgustiku elementide tasandid ja kriteeriumid

Rohelise võrgustiku tasand	Tugiala läbimõõt	Ribastruktuuride läbimõõt	Tugiala indeks
Riigi	25...50 km	10...20 km	T1
Maakondlik	5...25 km	1...10 km	T2
Kohalik	1...5 km	300...2000 m	T3

Kasutustingimused, mis on aluseks majandus- ja arendustegevuse korraldamisel rohevõrgu aladel:

- Rohelise võrgustiku aladel kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima, st tuleb tagada võrgustiku sidusus (tähelepanu pöörata linnasid läbivatele rohekoridoridele);
- Tugialadel ja koridoridel on metsakategooriaks üldjuhul tulundusmets, seal võib arendada majandustegevust v.a. väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, vääriselupaigad, kaitsealad jt seadustest tulenevad piirangutega alad;
- Kasutustingimused kaitsealustele territooriumidele jäävatele tugialadele ja koridoridele kehtestatakse vastavate kaitsealade kaitse-eeskirjade ja kaitsekorralduskavadega;
- Võrgustiku funktsioneerimiseks tagada, et roheline võrgustiku tugialadel looduslike alade osatähtsus ei langeks alla 80%. Seda võib korrigeerida üldplaneeringuga, nähes vajadusel ette vastavad kompensatsioonialad;
- Vältida tugialadele ja koridoridesse olulise ruumilise mõjuga objektide kavandamist. Juhul kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb ehitiste asukohavalikul rakendada alternatiivvariantide läbikaalumist ja seada täiendavaid nõudeid negatiivse mõju leevendamiseks;
- Vältida uute asustusalaade rajamist roheline võrgustiku tugialadele, olemasolevate asustusalaade laiendamisel seada täiendavad roheline võrgustiku toimimist tagavad tingimused;
- Jälgida, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore;
- Roheline võrgustiku aladele ei rajata uusi kaevandusalasid, olemasolevate laiendamisel teostatakse võimalike mõjude hinnang rohevõrgu toimimisele;
- Vältida paisude rajamist roheline koridori staatuses olevatele vooluveekogudele, kui see halvendab roheline koridori toimimist;
- Linnades soovitatav tagada roheline võrgustiku aladele avalik funktsioon;
- Üldplaneeringutes täpsustatakse roheline võrgustiku alade piire ning kasutustingimusi.

Teemaplaneeringuga on ühtlasi seatud tingimused konfliktide vältimiseks roheline võrgustiku aladel.

Konfliktid tekivad erinevate infrastruktuuride konkureerimisel ühele ja samale territooriumile, nt magistraalide rajamisel läbi metsa, karjäärade rajamisel põllumaadele, jne. Maakonna teemaplaneering kajastab konfliktalasid eelkõige väärtustatud alade, s.t roheline võrgustiku ja tehnorajatiste vahel. Põhilised konfliktikohad tekivad põhi- ja tugimaanteed ning raudtee lõikumised roheline võrgustiku elementidega.

Olulisemad võimalikud probleemid nendes kohtades on seotud metsloomade liikumisega.

Roheline võrgustiku ühtset toimimist võib mõjutada ka karjäärade, turbatootmisväljade ning prügilate rajamine rohevõrgu tugialadele või nende lähialadele.

Kasutustingimused konfliktide vältimiseks:

- Suuremate infrastruktuuri elementide kavandamisel arvestada roheline võrgustikuga ning vältida tugialade terviklikkuse lõhkumist ja koridoride läbilõikamist;
- Uute tehniliste rajatiste planeerimisel tuleb konfliktseid alasid käsitleda igal konkreetsel juhul eraldi ning roheline võrgustiku funktsioneerimise tagamiseks töötada välja vastavad abinõud;
- Põhi- ja tugimaanteedel ning raudteel arvestada konfliktikohtadega ning kavandada kaitseabinõud loomade liikumisvõimaluste tagamiseks, võtta kasutusele ohutusmeetmed;
- Vältida uute turbaalade kasutuselevõttu ning olemasolevate ulatuslikumat laiendamist roheline võrgustiku aladel;
- Tuleb välistada prügilate rajamist roheline võrgustiku aladele;
- Üldplaneeringute koostamisel jälgida, et uute asustus- ja hoonestusalade planeerimisel oleks tagatud roheline võrgustiku funktsioneerimine.

Roheline võrgustik on käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud (vt ka ptk 3.1.) ja kantud rohelistes toonides pinnana üldplaneeringu kaardile.

Abja valla territooriumile ulatuvad roheline võrgustiku tugialad:

- Raamatu (T2.16¹);
- Penniküla (T3.29);
- Mustla (T3.30).

1.2.3. Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud alad

Inimtegevus on läbi ajaloo muutnud asustuse ja maastike kujunemist. Maastikust, eelkõige kultuurmaastikust, on loetavad nii looduse kui inimese poolt mõjutatavad protsessid. Väärtuslike maastike alateema käsitleb eelkõige kultuurmaastikku. Kultuurmaastik on kooslus põllumajandusmaastikust, asustusest ja teedevõrgust koos seal sisalduvate looduslike elementidega.

Väärtuslike maastike määratlemise kaugemad eesmärgid:

- kultuuripärandi hoidmine traditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrini ning muude ajaloo “jälgede” näol;
- maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamine põllumajanduslikel aladel;
- kaudseks eesmärgiks maaelu toetamine.

Maastike sidusus seisneb eelkõige erinevate maastikutüüpide terviklikkuses ning integreeritud käsitlemises. Laiemas tähenduses on sidus maastik võrgustik (maastikukompleks), mis koosneb mitmekesise struktuuriga ning ökoloogiliselt toimivatest üksustest, tagades väärtuslike elupaikade olemasolu ning sotsiaalsete ja majanduslike väärtuste säilimise (Eesti keskkonnastrateegia..., 2007).

Maakonna teemaplaneeringuga on määratud väärtuslikud maastikud, kauni vaatega teelõigud ja vaatekohad. Väärtuslike maastike määratlemisele maakonna tasandil peab

¹ Tähis maakonna planeeringus.

järgnema hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise või kaitse korraldamine kohalikul tasandil. Teemaplaneeringuga on määratud väärtuslike alade kasutustingimused. Tingimusi järgides on kujundatud üldplaneeringu põhilahendust.

Kultuurmaastikke saab kaitsta ainult sihipärase hooldusega ning nende kaitse eeldab majandustegevuse ja uute rajatiste hoolikat planeerimist, et ei hävitataks olemasolevaid väärtusi. Väärtuslike maastike kasutamisele on teemaplaneeringuga seatud järgmised tingimused:

- Väärtuslikele maastikele tuleb koostada hoolduskavad, kus määratakse maastike täpsemad piirid ning täpsustatakse maastike kasutus- ja hooldustingimused.
- Säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajanduslikku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikeelementidele, eriti üldkasutatavate matkaradade ja teede ääres ning järvede kallastel.
- Säilitada traditsioonilisi maastikeelemente ja struktuuri, võimaluse korral taastada traditsioonilisi maastikelemente ja maakasutust (näiteks vesiveskid, kivi- ja lattaiad, puiesteed, looduslikud niidud, metsad).
- Sobitada uusi elemente ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning ei rikutaks pöördumatult maastike väärtust.
- Hoonestuse rajamisel väärtuslike maastike piirkonda säilitada olemasolevat ajaloolist hoonestust, arvestada olemasolevat teede ja tänavatevõrgu struktuuri ning piirkonnas välja kujunenud ehitustraditsiooni.
- Võimalusel kasutada ehitustöödel loodussõbralikke ja antud piirkonnale iseloomulikke materjale. Hajaasustuses eelistada heitvete puhastamisel ökotehnoloogilisi lahendusi.
- Vältida tuulegeneraatorite ja mobiilside mastide, samuti olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist väärtuslikele maastikualadele ja kaunite vaadete vaatesektorisse.
- Teavitada kohalikke elanikke maastike väärtustest ja võimaluse korral viia läbi ühiseid projekte materiaalsete vahendite saamiseks alade hooldamise tarbeks.

Alljärgnevas loetelus on toodud iga väärtusliku maastiku ala kohta soovitud maakasutuse, ehitustegevuse ja hoolduse korraldamisel:

- **Halliste org Abja ja Karksi-Nuia vahel** (I kl², riikliku tähtsusega maastik). Tuleks säilitada põllumajandusmaastiku avatust ning asustumustrit, samuti olemasolevaid puudesalusid ja üksikpuid põldude vahel. Säilitada vaateid paisjärvedele. Tuleks pöörata enam tähelepanu endiste mõisakeskuste kehvale olukorrale.
- **Halliste org Saapakülast Kariste järveni** (II kl³). Tuleks säilitada põllumajandusmaastiku avatust ning asustumustrit. Säilitada vaadet Kariste järvele.

Teemaplaneeringus on määratud ka reservalad, mis on ühest või mõnest aspektist väärtuslikud. Nende alade väärtus võib olude muutudes paraneda. Arendustegevuse korral nendel aladel tuleb tähelepanu alla seada, kuidas rõhutada alade eripära või parandada olukorda.

² I kl - maakondliku, võimalik riikliku tähtsusega maastik ehk võimalik rahvusmaastik.

³ II kl - maakondliku tähtsusega maastik.

Teemaplaneeringuga määratud reservalad Abja valla territooriumil on:

- Abja-Paluoja linn. Osaliselt Abja-Paluoja linn.
- Penuja. Ala Penuja külas piki kõrvalmaanteed Abja-Paluoja - Läti piir (T-24201).
- Sarja-Veskimäe maastik. Ala Abja-Paluoja linnas, Sarja ja Veskimäe külas.
- Kangru küla. Ala Veelikse külas piki kõrvalmaanteed Veelikse - Laatre - Läti piir (T-24203).
- Abja linavabrik ja Tümpsi tänavaküla. Ala Abja-Vanamõisa ja Veskimäe külas piki põhimaanteed Valga - Uulu (T-6).
- Laatre mõis. Ala Laatre külas piki kõrvalmaanteed Veelikse - Laatre - Läti piir (T-24203).

Kauni vaatega teelõigud on maakonna teemaplaneeringu tähenduses teelõigud, millelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas või piirkonnale iseloomulik.

Ilusa vaatega teelõigud Abja vallas on:

- Abjamõisa tee (T-24227) alates Abja-Paluoja linna piirist kuni ristumiseni vallateega nr 26.
- Vallatee nr 26.
- Valga - Uulu maantee (T-6) alates ristumisest vallateega nr 26 kuni Karksi valla piirini.
- Veelikse - Vana-Kariste maantee (T-24180) alates ristumisest vallateega nr 10 Sarja külas kuni Halliste valla piirini.
- Abja-Paluoja - Sarja - Tõlla maantee (T-24181) alates ristumisest Veelikse - Vana-Kariste maanteega (T-24180) kuni ristumiseni vallateega nr 15 Veskimäe külas.
- Veelikse - Laatre - Läti piir maantee (T-24203) alates ristumisest Valga - Uulu maanteega (T-6) kuni ristumiseni vallateega nr 19.

Vaatekohad on paigad, mis on hea ligipääsetavusega ja kust avaneb piirkonnale ilus vaade. Vaatekoridoridesse ei tohi rajada vaateid piiravaid hooneid ja rajatisi, samuti tuleb vältida puude ja põõsaste istutamist, mis võivad hakata edaspidi vaateid segama.

Kauni vaatega teelõigud on kantud üldplaneeringu kaardile oranži punktjoonega. Eriti ilmekad vaatekohad on kantud üldplaneeringu kaardile oranži tingmärgiga.

Üldplaneeringuga tehtud ettepanekud maakonna teemaplaneeringu täpsustamiseks on ptk 3.1.

1.3. Asustus ja asulate omavahelised suhted

Abja vallas on 2755 elanikku (Statistikaamet, 2007). Võrreldes teiste Viljandimaa valdadega on Abja keskmise asustustihedusega omavalitsus (9,49 in/km²). Asustus vallas on ebahühtlane, tihedamalt on asustatud teede äärsed alad. Abja vald on pikaajaliselt kahaneva ja vananev rahvastikuga piirkond. Negatiivsed on nii rände- kui loomulik iive. Peamiselt põhjustab inimeste äravoolu kvaliteetsete töökohtade puudumine (Viljandi maakonna planeering, 2005).

Abja vallas asub üks vallasisene linn, Abja-Paluoja, ning 15 küla: Abjaku, Abja-Vanamõisa, Atika, Kamara, Laatre, Lasari, Penuja, Põlde, Raamatu, Räägu, Saate, Sarja, Umbsoo, Veelikse ja Veskimäe. Kõige rohkem elanikke on linnas.

Viljandi maakonnas on välja kujunenud selge suuremate asulate ja väikelinnade (tõmbekeskuste) võrk. Valla peamised tõmbekeskused on Abja-Paluoja linn, Kamara ja Penuja külad.

Tabel 2. Tõmbekeskused

IV tasandi tõmbekeskus	III tasandi tõmbekeskus	II tasandi tõmbekeskus	I tasandi tõmbekeskus
Viljandi linn	Abja-Paluoja, Viljandi ja Mõisaküla linnad	Abja-Paluoja linn, Kamara ja Penuja külad	Kamara ja Penuja külad
Maakonnakeskus; põhiliseks iseloomustajaks on teenuste kätte saadavus, mõju ulatub üle maakonna piiride.	Piirkonna keskus; põhiline iseloomustaja on gümnaasiumi (keskkooli) olemasolu; pakutavate episoodiliste teenuste arv on suurem.	Põhikool, lasteaed, postkontor, kauplus, rahvamaja, raamatukogu, spordirajatis, perearst, hambaarst; suurem asula, omab suhteliselt suure elanike arvuga tagamaad, mõjupiirkonna põhiline kujundaja on põhikooli teeninduspiirkond.	Kohalik keskus: lasteaed, raamatukogu, internetipunkt, kauplus; esmased teenused.

Vastavalt Eesti Vabariigi territoriaalhaldusseadusele on Abja valla keskus Abja-Paluoja väikelinn tiheasustatud asula.

Kompaktse asustusega aladeks (territooriumi osadeks) on üldplaneeringus piiritletud kompaktse asustuse, hoonestusega, teede ja ühiste tehnovõrkudega asulaosad, milleks Abja vallas on Kamara küla keskus. Ülejäänud Abja valla territoorium on hajaasustatud ala.

Kompaktse asustusega ala on oranži joonega piiritletud üldplaneeringu kaardil. Käesoleva üldplaneeringuga piiritletud olemasolev kompaktse asustusega ala on tiheasustusega alaks *maareformiseaduse* tähenduses.

1.4. Üldplaneeringu lähteseisukohad

Üldplaneeringule ei ole täiendavalt koostatud lähteseisukohti. Planeeringu koostamisel lähtuti eelkõige *Planeerimisseaduse* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128) §-st 8 *Üldplaneering*.

2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED

Käesolevas peatükis on toodud maa- ja veealade kasutamistingimused ning nendele aladele laienevad ehituspiirangud. Täiendavalt on täpsustatud tingimusi piirkondade kaupa.

Üldplaneeringuga kavandatakse tegevusi tulevikuks. Selleks on kasutusele võetud terminid *alade reserveerimine* ja *põhisihotstarve*.

2.1. Alade reserveerimine

Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et planeeringuga on vee- või maa-ala reserveeritud maakasutamise eesmärgiks, mis võib erineda praegusest maakasutamise sihtotstarbest. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu. Vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, kasutada reserveeritud otstarbel. Maaomanik saab kasutada reserveeritud ala praegusel sihtotstarbel seni kuni ta seda soovib. Arendustegevusel on kohustuslik arvesse võtta üldplaneeringuga määratud arengusuundi.

Juhul, kui kehtestatud planeeringuga nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel, piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks, on kohalik omavalitsus (või riik) kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui õigusaktidega pole sätestatud teisiti. Siinkohal peab mõistma, et planeerimistegevus on n.ö omandiülene. Üldplaneeringut koostades ei laskuta katastriüksuse piiride määramiseni.

Põhisihotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, s.t et kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihotstarbest tulenevale eesmärgile. Nt elumaa tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu haljastus, äri, liiklus, jmt; tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport, kaevandamine jmt. Põhisihotstarve reeglina hõlmab ka olemasolevat maakasutust, mis tagab maakasutuses järjepidevuse.

Mõistete ja tähistuste süsteemile on aluseks kasutusala nimestik (vt tabel 3). Loendi koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tasemega ja ühildatavust õigusaktidega, näiteks katastriüksustele määratavate maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Planeeringuga ei pea määrama kõiki tabelis toodud põhisihotstarbeid, vaid valla seisukohast vajalikke.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette põhisihotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid, või alaliigid). Põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40 % kaardil piiritletud kasutusala mahust (va segahoonestusala, vt ptk 2.1.2). See tähendab, et elumaa peavad maakasutuse sihtotstarbega elumaa krundid moodustama 60 %, või enam. Alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada läbi detailplaneeringu.

Tabel 3. Kasutusala nimestik

Tähis	Põhisihtotstarve	Seletus
E	<i>Elamuala</i>	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala
S	<i>Segahoonestusala</i>	Mitmekülgse tegevusega, peamiselt äri- ja väikeettevõtluse ehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala
T	<i>Tootmisala</i>	Tööstuse, tuulegeneraatorite, mäetööstus jt tootmishitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning nendest tulenevad mõjualad
A	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ja muudeks mitte kasumit taotlevate tegevusteks ette nähtud ala
P	<i>Puhkeala</i>	Hooldatavate haljasalade, parkide (s.h parkmetsade ja metsaparkide) ala. Samuti puhke tegevuse ja turismi teenindamisele suunatud ehitiste ja neid teenindava infrastruktuuridele ette nähtud ala
K	<i>Kompensatsiooniala</i>	Majandatavate või looduslike rohealade (s.h metsade, veekogu kalda võsastunud või metsastunud alade), liiklus-, tootmis- ja elamualade vaheliste puhveralade ala
M*	<i>Maatulundusala</i>	Põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala
H	<i>Kaitstav ala</i>	Kaitse alla olev ja kaitse alla võetav ala

* *Maatulundusala kajastub üldplaneeringu kaardil aluskaardina ja ei ole viimase arusaadavuse huvides tähistatud tähega M. Siinkohal on tähis toodud süsteemi terviklikkuse huvides eristamiseks maatulundusala planeeringu tekstilises osas.*

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga, detailplaneeringu kohustusega aladel lähtutakse üldplaneeringust ja valla poolt väljastatud projekteerimistingimustest.

2.1.1. Elamualad

Elamualad on elamute ehitamiseks ja neid teenindavate teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning teenindusasutuste rajamiseks ette nähtud alad. Elamualade reserveerimisel on arvesse võetud olemasolevate elamupiirkondade laienemise võimalustega, teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega ning olemasoleva tehnilise infrastruktuuriga. Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav planeeritavale alale või linnakvartalile anda sarnane ilme kogu planeeringuala ulatuses.

Elamualade reserveerimisel on arvestatud, et tulevikus suureneb ühepereelamute osakaal. Vallas on enam aktiivsed elamupiirkonnad Abja-Paluoja linna lähiümbrus ja alad Kamara, Sarja ja Veelikse külades.

Elamualad on diferentseeritud piirkondade põhiselt vastavalt alal lubatud kõrvalkasutustele. Elamualadel on lisatud täiendavad kitsendused. Elamualade juurde lubatud maakasutuse sihtotstarbed on alljärgnevas tabelis 4.

Tabel 4. Elamualadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade põhisihtotstarvete liigid						
	<i>Ela mua la</i>	<i>Ela mua la</i>	<i>Ela mua la</i>	<i>Ela mua la</i>	<i>Ela mua la</i>	<i>Ela mua la</i>	<i>Ela mua la</i>
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7
Väikeelamumaa	+	+	+	+		+	+
Korrukelamumaa					+		
Ärimaa		+	+		+		+
Üldmaa	+	+	+	+	+	+	+
Ühiskondlike hoonete maa		+					
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+	+
Kaitsealune maa	+	+	+				
Maatulundusmaa							+
Metsamaa				+		+	+

Tabelis märges "+" tähendab lubatud otstarvet. Samased tähistused on ka järgnevas maakasutuse sihtotstarbeid kirjeldavates tabelites.

Tabel 5. Ehitusõiguse tagavad krundi minimaalsed suurused elamualadel*

<i>Elamuala</i>	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7
Krundi minimaalne suurus	1 000 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²	4 000 m ²	Korter	2,0 ha	1,0 ha

* Krundisuurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul.

Täielikult või osaliselt metsaga kaetud alal on kohustus vähemalt 20% ulatuses planeeritud elamuala krundi pindalale rajada/säilitada kõrghaljastus, v.a elamualadel E4. Uute elamualade rajamisel, kus kõrghaljastus puudub, on soovitatav vähemalt 10 % ulatuses istutada kõrghaljastust.

Elamualadel E4 tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast. Lubatud on täiendavalt puude ja põõsaste juurde istutamine. Haljastuse rajamisel peab järgima, et tulemus ei mõjutaks väärtuslike maastike ja ilusaid teelõike ning ei sulgeks vaateid.

Reserveeritud elamualad on kantud kollase värviga üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähega E (E1-E7).

2.1.2. Segahoonestusala

Arvestades olukorda, kus ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud, või ala on sobilik analoogseteks kasutusteks - ei ole üldplaneeringus otstarbekas määrata sihtotstarvete ranget suhet. Selline vajadus tekib keskustes ja mitmekülgset arenevates piirkondades, kus ei pea välja kujunema domineerivat maakasutamise otstarvet. Segahoonestusalade puhul lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud Tabelis 6.

Reserveeritud alad on kantud üldplaneeringu kaardile tumeroosa värviga ja tähistatud tähega S.

Tabel 6. Segahoonestusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala põhisihtotstarve
	<i>Segahoonestusala</i>
	S
Elamumaa	+
Ärimaa	+
Ühiskondlike hoonete maa	+
Tootmismaa	+
Transpordimaa	+
Üldmaa*	20%

* Üldmaa osakaal on toodud miinimum protsendina kavandatava ala pindalast.

2.1.3. Tootmisalad

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2007) seab eesmärkideks tervist säästva ja toetava elukeskkonna. Õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendavad ehitised tuleb planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning vähendada olemasolevate ehitiste mõju.

Käesoleva üldplaneeringuga on kaalutud olemasolevate tööstusettevõtete laiendamise võimalusi. Uute ettevõtete rajamiseks on hinnatud sobivust (loodus)keskkonnaga ja võimalikult väikese saasteefekti tekkimisega ümbritsevatele aladele. Valla eesmärk on ettevõtlusaktiivsuse tõstmine ja ettevõtluseks sobilike piirkondade infrastruktuuri arendamine.

Tootmisalade juurde lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud Tabelis 7. Üldplaneeringu kaardile on tootmisalad kantud violetse värviga ja tähistatud tähega T (T1-T4).

Tabel 7 Tootmisaladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade põhisihtotstarvete liigid			
	<i>Tootmisalad</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>
	T1	T2	T3	T4
Transpordimaa	+	+	+	+
Põllumajanduslike tootmishoonete maa		+	+	
Jäätmehooldla maa			+	+
Metsamaa	+	+		
Ärimaa	+		+	+
Üldmaa	+	+	+	
Mäetööstusmaa				+
Tootmismaa	+		+	+

Üldplaneeringus on tootmisalad reserveeritud võimalikult kompaktselt, et muuta logistika lihtsamaks. Samas peab arvestama, et tootmise kontsentreeritus ei põhjustaks olulist keskkonnasaastet. Tootmisaladel on kohustus vähemalt 10% planeeritud tootmisalast (üldplaneeringu kaardile kantud ala ulatusest) 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.

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud järgmised tootmisalad:

- T1 – ettevõtted, mille tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks ja kus on lubatud keskkonnasõbralik tootmine ja seda teenindavate infrastruktuuride rajamine;
- T2 - ala, kus on lubatud põllumajanduslike tootmishoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride rajamine;
- T3 - ettevõtted, mille tootmistehnoloogia vajab insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks;
- T4 - maavarade kasutamiseks ja kaevandamiseks ette nähtud maa-ala;

Tootmise arendamisel tuleks kõigepealt kasutusele võtta juba olemasolevad tootmishooned, alles seejärel ehitada üldplaneeringuga reserveeritud tootmisaladele. Tootmisaladele uute ehitiste ehitamisel tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid. Tootmishoonete laiendamisel ning taas kasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvõõndiga. Vajadusel tuleb koostada tootmisobjektile keskkonnamõjude hindamine enne ehitusloa väljastamist. Vajadus määratakse projekteerimise tingimustes.

Peamised tootmisalad on kavandatud Kamara ja Abja-Vanamõisa küladesse.

Jäätmemajanduse korraldamiseks tehakse koostööd Halliste ja Karksi valdadega ning Mõisaküla linnaga. Koostatud on ühtsed *Jäätmekavad*. Vallas on suund jäätmete liigiti kogumisele. Abja-Paluoja linna või linna lähistelesse on kavandatud rajada jäätmejaam, kust saadetakse jäätmed edasi ladustamisele, kas Paikuse Jäätmekäitluskeskusesse või Viljandi prügilast ehitatavasse jäätmete taaskasutuskeskusesse.

Kompostiväljaku asukoht nähakse ette Abja-Paluoja linnas Raudtee tn 8 ja on kantud üldplaneeringu kaardile. Kompostiväljak on kavandatud biolagunevatele jäätmetele.

2.1.4. Üldkasutatav ala

Abja valla eesmärgiks on sotsiaalse infrastruktuuri arendamine vastavalt asustustihedusele ning tingimuste loomine nii, et elanikel oleks võimalik saada vajalikke sotsiaalteenuseid ja tunda ennast valla ühtses sotsiaalses ruumis turvaliselt.

Üldkasutatavate aladena on reserveeritud

- Valla üldkasutatavate hoonete alune ja nende teenindamiseks vajalik ala;
- Kalmistute alune ja kalmistu laiendamiseks vajalik ala ning sakraalehitiste alune maa (Abja ja Penuja kalmistu);
- Kultuuri-, puhke- ning spordiehitiste ja mänguväljakute alune ja seda teenindav ala;

Üldkasutatavatel aladel on kohustus hoonete ümber tagada haljasalad ning säilitada olemasolevad pargid (vt ptk 2.1.5). Üldkasutatavate alade puhul lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud Tabelis 8.

Üldkasutatavad alad on kantud üldplaneeringu kaardile oranži värviga ja tähistatud tähega A.

Tabel 8. Üldkasutataval alal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala põhisihtotstarve
	<i>Üldkasutatav ala</i>
	A
Sotsiaalmaa	+
Üldmaa	+
Transpordimaa	+
Kaitsealune maa	+
Metsamaa	+

2.1.5. Kompensatsioonialad

Kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Eesmärk on mahendada eelkõige inimõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku.

Kompensatsioonialal tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Lubatud on rajada ehitisi, mis on vajalikud olemasoleva majapidamise tarbeks (olemasolevad hooned peavad olema kantud ehitiseregistrisse). *Majapidamine* käesolevas planeeringus on talu, elamu või eluasemekoht koos sinna juurde kuuluvate kõrvalhoonetega ja õuemaaga. Kompensatsioonialade puhul lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis 9.

Kompensatsioonialad on kantud üldplaneeringu kaardile roheline värviga ja tähistatud tähega K.

Tabel 9. Kompensatsioonialal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala põhisihtotstarve
	<i>Kompensatsiooniala</i>
	K
Maatulundusmaa	+
Üldmaa	+
Kaitsealune maa	+

2.1.6. Puhkealad

Puhkemaastik on Eestis tavaliselt tähendanud metsa või veekogu kallast või soovitatavalt mõlemat korraga. Puhkajad armastavad nii supelda, päevitada, kala püüda kui ka seeni-marju korjata ja jahti pidada. Metsa omadustest peetakse oluliseks vaheldusrikkust ja läbipääsetavust ning marja- ja seenerohkust. Veekogude puhul on oluline vähemalt osaliselt avatud kaldariba, pääs vee juurde. Eelistatakse kindlapõhjalist, kuiva ja liivast kaldaala või randa.

Kõrge puhkeväärtusega aladeks Viljandimaal on hooldatud metsad, veekogude äärsed alad, mõisad parkidega ja ajaloolised linnused ning alad, mida läbivad matka- ja õpperajad. Planeeringus määratletud puhkealad paiknevad põhiliselt kaitsealadel ja väärtuslike maastike aladel. Looduslikel aladel paiknevad puhkealad on valdavalt hõlmatud roheline võrgustikuga. (*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. 2004).

Puhkealadeks käesolevas üldplaneeringus loetakse peamiselt rajatud haljastust kuid ka looduslikku. Turismi infrastruktuuri planeerimisel tuleb lähtuda loodusväärtuste ja maastiku taluvusvõimest. Abja valla puhkemajandusele on oluline ka riigimetsade areng.

Abja vald sobib turismiga tegelemiseks ja pakub võimalusi puhkuseks kogu territooriumil. Abja valla turismitalud on spetsialiseerunud piimatootmise tutvustamisele ja hobuse- ning lambakasvatusele, võimalik on tegeleda jahinduse, kalanduse, matkamisega, vallas on ajaloolisi ja kultuurilisi vaatamisväärsusi.

Abja vald on seadnud arengukavaga (2006) eesmärgiks turismi paremaks korraldamiseks parandada juurdepääse vaatamisväärsuste juurde ja tähistada need koos reisi-, matka- ja jalgrattamarsruutidega viitadega ning paigaldada külade keskustesse infotahvliid.

Asulasisesed ja asulatega külgnevad rohelised piirkonnad tuleb võimalikult suurel määral kasutuses hoida avalikult kasutatavate aladena. Soovitav on puhkealade välja ehitamisel rajada pinnas- või muruteed ja vältida asfaltkatet.

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud puhkealaid põhimõttel:

- P1 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega: hooldatavad haljasalad kuhu võib ehitada vaid rajatisi;
- P2 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindava maa-ala, kuhu võib rajada hooneid⁴;

⁴ Ehitised on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitised. Rajatis on ehitised, mis ei ole hoone. Rajatis muutub hooneks, kui see ehitatakse näiteks ümber nii, et tekib siseruum.

Tabel 10. Puhkealadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade põhisihtotstarvete liigid		
	<i>Puhk eala</i>	<i>Puh keal a</i>	<i>Puh keal a</i>
	P1	P2	P3
Ärimaa		+	+
Üldmaa	+	+	
Tootmismaa			
Transpordimaa	+	+	+
Kaitsealune maa	+	+	
Metsamaa	+	+	+

Maakonna teemaplaneeringus (*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. 2004) on määratletud Abja vallas kõrge puhkeväärtusega alaks **Lüütre oru kaitseala**.

Kõrge puhkeväärtusega puhkealale on seatud täiendavad tingimused:

- Uute ehitiste kavandamise aluseks on soovitatav koostada detailplaneering;
- Puhkealade piirkondades toetada tegevusi, mis on seotud puhkemajanduse ja ökoturismiga;
- Alale töötada välja viidasüsteemid.

Puhkealad on kantud üldplaneeringu kaardile roheline värviga ja tähistatud tähega P (P1-P2).

2.1.6.1. Veekogudega seotud alad

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse veekogude kallastele järgmised kasutamise tingimused:

- ehituse kavandamisel veekogude kallastele arvestada kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu võõnditega;
- uute hoonete rajamisel veekogude kaldapiiranguvööndisse tagada pääs veekogu kallasrajale.

Avalikult kasutatavate veekogude (Kariste, Kõrvi ja Vanamõisa järvede, Abja ja Veelikse paisjärvede, Sarja veskijärve, Hendrikhansu, Lüütse, Neitsi, Penuja, Pöogle, Kaerasaadu ja Tõlla ojade ning Halliste jõe) kallastel on kallasrada laiusega **4 m**, mida mööda võib vabalt ja takistamatult liikuda. Kallasraja laiust arvestatakse kaldanõlva ülemisest servast, lugedes kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandatud munitsipaalomandusse taotleda Vanamõisa ja Tiru järvede alune ja seda ääristav puhkealana kasutatav maa.

Supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab Abja Vallavalitsus kas ehitusmäärusega või detailplaneeringuga.

2.1.7. Maatulundusalad

Abja valla territooriumist moodustab mets 46 %, mis on maakonna metsafondist 9 %. Metsade pindala suureneb aasta aastalt. Valla eesmärk on metsade heaperemehelik ja säästlik majandamine, et tagada nii metsadest saadav majanduslik tulu kui bioloogilise mitmekesisuse säilimine.

Eesti keskkonnanõuetega aastani 2030 (2007) seab metsa kasutamises eesmärgiks majanduslike, sotsiaalsete, ökoloogiliste ja kultuuriliste vajaduste tasakaalustatud rahuldamise pikas perspektiivis. Mets peab pakkuma nii majanduslikke hüvesid (puit, seemned- marjad jm metsatooted) kui sotsiaal-kultuurilisi hüvesid nagu rekreatsioon, matkamine, ajaloolised paigad (hiemäed jne). Samas peavad olema säilitatud metsaökosüsteemide mitmekesisus, tasakaal ning taastumisvõime.

Lisaks tulundusmetsadest saadavast tulust annab metsamaa võimaluse marja- majanduseks ja puhkuseks. Üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks metsade maksimaalne säilimine (vt ka ptk 2.1.5 ja). Abja-Paluoja ja Mõisaküla linna lähiümbruse metsad on roheline võõndi mets ja seda kasutatakse puhkemajanduslikul otstarbel ning lageraiet seal ei teostata.

Haritavat maad on Abja vallas 9 935 ha ja loodusliku rohumaad 1 604 ha. Levinud on kahkjad leetunud ehk näivleetunud saviliivmullad liivsavi ja liivsavimullad, gleiliiv-, -saviliiv-, -liivsavi ja mitmekihilise lõimisega mullad. Vähesel määral on madalloomuldi ning raba- ja siirdesoomuldi (Kask 1996). Põllumajanduslikku tootmist iseloomustab praegusel hetkel stabiliseerumine. Järjest enam võetakse kasutusele maid, mis vahepeal olid põllumajanduslikust tootmisest välja langenud. Väheviljakad põllumaad kavandatakse metsastada.

Põllumajanduses peab järgima säästliku majandamise printsiipe. Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2007) seab eesmärgiks mulla keskkonnasõbraliku kasutamise. Keskkonnasõbralik mulla kasutamine saavutatakse toitainete ja orgaanilise aine bilansi tasakaalus hoidmisega, taimekaitsevahendeid tuleb kasutada optimaalselt. Põllutööks ja metsamajandamiseks ei kasutata väga raskeid töömasinaid. Põldude suurus peavad olema optimaalsed, rakendada tuleb viljavaheldust ning vältida liigseid ülesõite. Tagada tuleb märgade heinamaade ja puisniitude kasutus.

Põllumajanduslike tegevuste arendamisel tuleb arvestada:

- heade põllumajandustavade järgimine (üldtunnustatud tootmisvõtted ja -viisid, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale);
- sõnnikuga on lubatud anda haritava maa hektari kohta külvikorra keskmisena kuni 170 kg lämmastikku aastas. Mineraalväetistega on lubatud anda haritava maa hektari kohta külvikorra keskmisena 30 kg fosforit aastas ja selline kogus lämmastikku, mis on põllumajanduskultuuride kasvuks vajalik ning vastavuses mineraalväetiste kasutamise kohta kehtestatud nõuetega;
- kõikidel loomapidamishoonetel, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi (nitraaditundlikul alal üle 5 loomühiku), peab olema lähtuvalt sõnnikuliigist nõuetekohane sõnnikuhoidla või sõnniku- ja virtsahoidla;
- sügavallapanuga lautades ei ole hoidlat vaja, kui laut mahutab ühe aasta koguse ja lauda sõnnikuga kokkupuutuvad konstruktsioonid vastama sõnnikuhoidlatele esitatavatele nõuetele.

2.1.7.1. Väärtuslikud põllumaad

Väärtuslike põllumaade määramisel on tuginetud mullahindepunktidele. Eesti keskmine mullahindepunkt on 41, Viljandi maakonna keskmine on 43 hindepunkti. Abja valla väärtuslikud põllumaad on boniteediga 42...49 hindepunkti.

Väärtuslike põllumaade puhul tuleb silmas pidada, et need maad jääksid põllumajanduslikku kasutusse või säilitatakse avamaastikuna ega metsastataks. Hoonete rajamist väärtuslikele põllumaadele tuleb vältida. Väärtuslike põldude maaparandussüsteemid tuleb hoida korras.

Väärtuslikud põllumaad on kantud üldplaneeringu kaardile pruuni ruudulise pinnana.

2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid

Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud kaitstavad alad nii riiklikul tasandil kaitstavatena (loodus- ja muinsuskaitse).

Riiklikul tasandil kaitstaval alal asuvad teaduslikust seisukohast huvipakkuvad taime- ja loomaliigid või alad, mis on olulised oma geoloogilise ehituse või iseloomulike pinnavormide poolest. Nende alade hävimisel pole inimestel neid võimalik taastada ega uuesti luua.

2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Looduskaitseala on inimtegevusest puutumatu hoitav või erinõuete kohaselt kasutava ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust. Maastikukaitseala eritüübid on park, arboretum ja puistu. Pargi kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendrooloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Abja vallas asuvad kaitsealad:

- Sarja külas, **Lüütre oru kaitseala**; moodustatud Viljandi Maakonnavalitsuse 21.08.1990. a. määrusega nr 296
- Osaliselt ulatub Raamatu külla **Sanga looduskaitseala**: Vabariigi Valitsuse 28.09.2005. a määrus nr 254, *Sanga looduskaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri* (RTI 2005, 53, 423).
- Põlde külas, **Abja Lastekodu park**. Kaitse alla võetud Viljandi Rajooni TSN TK 17.01.1964 otsusega nr 1. *Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri* Vabariigi Valitsuse 3. 03. 2006. a määrus nr 64 (RT I 2006,12 , 89). Park on paralleelselt kaitstav ka kultuurimälestisena nime all *Abja mõisa park*.

Abja valla piiriga piirneb vahetult Halliste vallas asuv **Kariste järve hoiuala**. loodud *Loodusdirektiivi* I lisa elupaigatüübi kaitseks, suurusega 65 ha. Kaitstavaks elupaigatüübiks on looduslikult rohketoitelised järved (3150). Vabariigi Valitsuse 9. juuni 2005. a määrus nr 125, *Hoiualade kaitse alla võtmine Viljandi maakonnas* (RT I 2005, 34, 260)

Püsielupaik Eesti looduskaitseaduse tähenduses on väljaspool kaitseala asuv kaitsealuse looma sigimisala või muu perioodilise koondumise paik, kaitsealuse taimede või seene looduslik kasvukoht, lõhe või jõesilmu kudemispaik.

Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuulub **Pöögle oja Kassepa veehoidla paisust suubumiseni Halliste jõkke**⁵.

Lõhejõgi, Pöögle oja, on kantud üldplaneeringu kaardile helerohelise puhvrina ümber vooluveekogu.

Kaitstav looduse üksikobjekt on kaitse alla võetud teadusliku, ajaloolis-kultuurilise või esteetilise väärtusega elus või eluta looduse objekt nagu puu, juga, pank, ahang, rändrahn, koobas, paljand, karst, allikas või nende rühm.

⁵ Keskkonnaministri 15.06.2004. a määrus nr 73, *Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu* (RTL 2004, 87, 1362; 2005, 47, 652)

Abja vallas on järgmised kaitstavad looduskaitsealused üksikobjektid, kaitsevööndiga 50 m:

- Atika külas, Lopa paljand;
- Penuja külas, Penuja tamm;
- Räägu külas, Losu kuusk ehk "Hiiekuusk";
- Saate külas, Öövesti jalakas ehk Ohvrijalakas;
- Sarja külas, Hendrikhansu "Põrgu" (astang);
- Veelikse külas, Vaida paljand.

Kaitstavad looduskaitsealused üksikobjektid on kantud üldplaneeringu kaardile. Kaitstavad puud on tähistatud puu kujulise tingmärgiga ja pinnavormid kolme punktiga.

Kaitstav ala on üldplaneeringu kaardile kantud rohelise piirjoonega ja tähistatud tähega H.

2.1.8.2. Kultuurimälestised

Kultuurimälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on käesolevas seaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks.

Mälestis on kinnis- või vallasmälestis vastavalt asjade kinnis- ja vallasasjadeks liigitamisele. Üldplaneeringus on kajastatud ainult muinsuskaitse kinnismälestised. Kultuurimälestised on toodud LISA-s 1.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse **50 m** laiune kaitsevöönd, mida arvestatakse mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kaitsevööndis kehtivad kitsendused, tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisse. Kalmistul paiknevale kinnismälestisele kaitsevööndit ei kehtestata.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

2.1.9. Riigikaitsealine alad

Abja vald on Eesti Vabariigi piirivald. Lõunasuunal asub Läti Vabariik.

Piiririba on maismaal kuni **10 m** laiune riigipiiriga paralleelselt kulgev maa-ala piirijoonest sisemaa poole. Looduslikul piirijoonel on piiriribaks maa-ala piirijõe, -oja või -tee sisemaa suunalisi lookeid ühendava sirge lähtejooneni ning sellega paralleelselt kulgev kuni **10 m** laiune maariba sisemaa poole.

Piiririba maa-ala on riigi omand. Piiriribal on keelatud igasugune tegevus, mis ei ole seotud piirimärkide ja piiririba korrashoidmise ja kontrollimise ning riigipiiri valvamisega.

Piirirežiimiga võidakse piirata riigipiiri valvamist takistavat või piirirahu häirivat tegevust, nagu tulirelvade ja lõhkematerjalide kasutamine, töötamine piiririba vahetus läheduses, jahipidamine ja kalapüük, kariloomade karjatamine, valgustuse ja lahtise tule kasutamine.

2.2. Detailplaneeringu kohustusega alad ja juhud

Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda ka üldplaneeringu osalist muutmist (v.a. käesolevas planeeringus kehtestatud keeldude korral). Detailplaneeringu koostamine toimub Abja valla ehitusmääruses sätestatud korras.

Detailplaneeringu koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama konkreetseid ehitustingimused. Vajaduse määrab Abja Vallavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust ja avalikkuse huvist objekti vastu.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik Abja-Paluoja linnas ja Kamara küla planeeringu kaardil piiritletud kompaktse asustusega alal

- uute hoonete, välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33 % suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
- maa-alade kruntideks jaotamise korral.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik lisaks:

- miljööväärtsel hoonestusalal (v.t ka ptk 2.3.3.)
- juhul, kui ühele maaüksusele kavatakse rajada enam kui 5 hoonet;
- prügilala või jäätmejaama rajamiseks koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;
- kõigil rajatavatel keskkonda ohustada võivate tööstus- või teenindusehitiste aladel;
- hajaasustuses - kinnistu jagamisel väiksemaks kui 1 ha;

Detailplaneeringus tuleb lahendada lisaks seadusega määratud:

- juurdepääsuteede lahendamine nii planeeringu ala sees, kui ka väljaspool seda;
- anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavandatava tootmise eripäraga.

Teede (s.h raudtee) ehituseks (s.h rekonstrueerimiseks) on vallal õigus nõuda enne projekteerimist detailplaneeringut koos keskkonnamõjude hindamisega.

2.3. Maa- ja veealadele laienevad ehituslikud piirangud

Üldplaneeringuga määratakse maa- ja vee-aladele üldised ehituslikud tingimused haja-, tihe- ja kompaktselt asutatud aladel. Ehitamisel on oluline arvestada ümbritseva miljööga. Hajaasustuses kujundavad miljööd peamiselt maakasutus ja looduskeskkond. Tihe- ja kompaktse asustusega aladel loovad miljöö arhitektuur ja haljastus, samuti teedevõrk ja maaüksuste struktuur.

Üldplaneeringus määratud ehituspiiranguid võib ehitusmäärusega täpsustada, kuid neid ei saa kehtetuks tunnistada ega leevendada.

2.3.1. Ehituslikud piirangud hajaasustatud alal

Hajaasustuses on katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel selle minimaalseks lubatud pindalaks **1 ha**. See on ühtlasi ka minimaalne elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindala, millele võib ehitusõiguse anda.

Uue hoone ehitamisel ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitamisel tuleb silmas pidada rajatava hoonemahu sobivust ümbritseva miljööga. Abihoone peab harmoneeruma põhihoonega. Hoone(te) paigutamisel lähtuda ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist. Hooneid ei tohi püstitada lähemale kui 10 m krundi piirist. Soovitav on ehitamiseks mitte kasutada väärtuslikke põllu- ja metsamaid, vääriselupaikasid ning liigirikaste biotoopidega alasid.

Hajaasustatud alal jääb põhiliseks ühepereelamute ehitus. Elamute korruselisus peab olema sama, mis on juba piirkonnas välja kujunenud (üldiselt madal - kuni kaks korrust, s.h üks korrus on viilkatuse alune). Eelistatavalt võtta kasutusele vanad talukohad, et säilitada olemasolevat asustusstruktuuri. Uute hoonete rajamisel tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla.

Piirangud elamutevahelisele kaugusele ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pindalale ei kehti juhtudel, kui:

- elamut soovitakse ehitada kohta, kus on varem elamu asunud (arvesse ei lähe enne 1940. aastat hävinud ja lagununud hooned);
- kui projekteerimistingimused elamule on määratud või detailplaneeringu lähteülesanne kinnitatud enne käesoleva üldplaneeringu jõustumist.

Hoonete rajamisel jõgede või järvede kallastele tuleb tähelepanu pöörata pinnase kandevõimele ja veerežiimi võimalikele muutustele. Vajadusel tuleb koostada ehitusgeoloogiline uuring.

Majade värvid ja materjal peavad haakuma lähiümbruse kontekstiga. Uute hoonete ehitamisel eelistada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi, aga ka metall. Abihoonete välisviimistlus peab harmoneeruma põhihoonega. Ehitiste juurde rajatavad teed ja elektriliinid ei tohi muuta maastiku esteetilist väärtust. Elamute rajamisel metsasele alale tuleb säilitada olemasolevast metsamaa pindalast vähemalt 50 %.

Vana hoone restaureerimisel säilitada maja arhitektuur võimalikult autentsel kujul. Restaureerimisel on lubatud kasutada vaid algselt maja ehitamisel kasutatud ehitusmaterjale, vältida võimalusel tehismaterjalide nagu plastikaknad ja -vooder kasutamist. Akende vahetamisel säilitada algne ruudujaotus. Muinsuskaitse alustele hoonetele laienevad muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused.

Juhul kui rajatavatele hoonetele on vajalikud teed ja tehnovõrgud välja ehitamata (või projektiga lahendamata), on vallal õigus keelduda hoonete kasutusloa (või ehitusloa) väljastamisest.

2.3.2. Ehituslikud piirangud tihe- ja kompaktselt asustatud alal

Krundi miinimum suurus, mis saab ehitusõiguse on linnas ja kompaktselt asustatud aladel **1000 m²**. Miinimum suuruse lubamise eelduseks on, et kavandatav tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (s.h parkimine ja meeldiv keskkond) krundile ära.

Uued rajatavad hooned peavad olema olemasolevate hoonetega sarnaste mõõtmete ja katusekujuga. Arvestama peab (s.h ka olemasolevate hoonete juurdeehitusel) olemasolevate hoonete kõrguse ja mõõtmetega. Korrastatud tänavaruumi loob muuhulgas kindlaks määratud ehitusjoon. Uued ehitised peavad olema kõrvalasuvate ehitistega sarnase katusekalde ja ilmega. Kahe hoone omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui **10 m**.

Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja võrreldes naabermaaiüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabrite vahel kooskõlastada enne Vallavalitsuselt kirjaliku nõusoleku küsimist.

Akende vahetamisel arvestada hoonete iseloomulikke akende jaotust. Akende jaotust on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel tervikuna.

Hoonete fassaadide (s.h katusekatte materjali) muudatused tuleb kooskõlastada Abja Vallavalitsusega.

2.3.2.1. Abja-Paluoja linn

Valla krooniks on väärtusliku miljööga Abja-Paluoja linn. Asula tekkis 1895. aastal Mõisaküla - Viljandi kitsarööpmelisele raudteele rajatud jaama juurde. Abja-Paluoja sai nime Abja mõisa ja Pärnu - Valga maantee ääres asunud Paluoja kõrtsi järgi. Linnas elab 1434 elanikku (01.01.2006). Linnaehituslikku miljööd kujundavad nii arhitektuur, haljastus, kui ka tänavavõrk ja krundijaotus. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus.

Ühes kvartalis on soovitatav kasutada piiratud arvu katuse-kaldeid (näiteks korruga 45°, 30° ja 0°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25°), sest see jätab läbimõttlemata ja korrapäratu üldilme.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (järvevaated, vaated maastikule või miljööväärtuslikule alale). Projektis tuleb kajastada kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

Tootmise koondamine kompaktsesse piirkonda võimaldab minimeerida teede ja trasside rajamisega ning nende hilisemal kasutamisel kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid (ehitus, remont, liiklus jm). Piisavalt mitmekesiste tootmisettevõtete puhul on võimalik nende vaheline tihe tootmistehnoloogiline ning energia- ja materjalikasutuse alane koostöö, mis vähendab transpordiga, energiatootmisega ning jäätmetekkega kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

2.3.2.2. Abja-Paluoja linna miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on määratletud Abja-Paluoja linnas *Seitsme Eesti väikelinna identiteedi* projekti raames (Hansar, 2001) ja täpsustatud käesoleva üldplaneeringuga. Miljööväärtuslikud hoonestusalad on üldplaneeringu kaardile kantud sinise kaldviirutusega.

Abja-Paluoja linnas on määratletud järgmised miljööväärtusega hoonestusalad:

- **Pärnu maantee:** tänavat ääristavad erinevaid aegu ja arhitektuuriiselle iseloomustavad hooned. Iseloomulik on, et hooned paiknevad tihedalt üksteise kõrval, valdavalt tänavajoonel. Hooned on tänava poole nii otsa- kui pikiküljega ja nende kõrgus on erinev. Katuse kalded ja kujud on erinevad, levinum on mansardkatus. Avanevad vaated tagahoovidesse, kus leidub originaalsena säilinud abihooned. Avaneb huvitavaid vaateid kõrvaltänavatelt. *Tänava ääres (tagasiastega tänavast - väljaku ääres) asuvad kaks linna väljapaistvama arhitektuuriga hoonet:* ennesõjaaegne pangahoone ja uusklassitsistlikus stiilis kultuurimaja. Ajalooline tee, üks linna tekketegureid, linna sümbol – peatänav on aktiivselt kasutatav ja linna üldmuljet loov. . **Nõuded:** Olemasolevate ehitiste renoveerimine/rekonstrueerimine (hoonete välimuse korrastamine) on lubatud vastavalt nende algsele stiilile. Säilitada tuleb algsed viimistlusmaterjalid ning kujundusdetailid. Hoonete juurdeehitised tuleb rajada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete rajamisel on lubatud teha sama suuruseid (mahuga) maju kui on ümbruskonnas. Lubatud on kasutada olemasoleva arhitektuuriga sobituvaid ehitusmaterjale. Tänaväärse haljastuse (sh väljakud) uuendamine - sobilikuma kujundusega haljastusprojekti koostamine.
- **Lille, Jaama, Rohu ja Veski tänav:** ala teeb väärtuslikuks tänavate ja kruntide algne struktuur ja autentsel kujul säilinud puitdetailidega kaunistatud puitmajad. **Nõuded:** Uute hoonete rajamisel tuleb arvestada nende sobivusega olemasolevasse miljöösse, järgida tuleb olemasolevat plaani ja mahulist struktuuri.
- **Aedlinn - Aia, Järve, Koidu ja Nurme tänav:** Nende tänavate lõikude arhitektuur ja hoonestus- ning haljastusviis on pisut erinevad. Korrastada tuleks piirdeaedasad, välisviimistluse puhul tuleb järgida algseid kujundusprintsipi.
- **Abja-Paluoja paisjärv ja selle ümbrus:** Järvele avaneb maaliline vaade. Vaateid muudaks mitmekesisemaks järve kallaste suurem kasutuselevõtt, kaunistate hoonete paigutus ja haljastuse oskuslik kujundus.

2.3.2.3. Kamara küla

Abja vallas on Kamara küla keskus, kui kompaktse asustuse, hoonestusega, teede ja ühiste tehnovõrkudega asulaosa määratud kompaktse asustusega alaks üldplaneeringu kaardil toodud piirides.

Elamuehituseks on Kamara külas reserveeritud maa-alad Mõisaküla ja Kamara-Peraküla teede äärde. Tootmisalad jäävad küla keskusest põhja poole..

2.3.3. Ehituslikud piirangud miljöövärtuslikel aladel

Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030 (2007) eesmärk on loodus- ja kultuurimaastike toimivus ja säästlik kasutamine ning sidusate ja mitmeotstarbeliste maastike säilitamine. Loodus- ja kultuurimaastike mitmekesisuse säilitamine ja suurendamine ning toimivus läbi traditsioonilise asustuse ja säästliku maakasutamise tagab kultuuripärandi alalhoiu, eelkõige maapiirkondades, loob eelduse maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogiliste funktsioonide säilimiseks.

Maastike sidusus seisneb eelkõige erinevate maastikutüüpide (kultuurimaastikud, pärandkooslused, loodusmaastikud) terviklikkuses ning integreeritud käsitlemises. Laiemas tähenduses on sidus maastik võrgustik (maastikukompleks), mis koosneb mitmekesise struktuuriga ning ökoloogiliselt toimivatest üksustest, tagades väärtuslike elupaikade olemasolu ning sotsiaalsete ja majanduslike väärtuste säilimise.

Eesti keeles tähendab miljöo keskkonda e ümbruskonda, aga ka õhkkonda. Miljöo tähendab materiaalselt ja vaimset ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms. Seega on miljöo nii materiaalne kui tunnetatav keskkond. Kuna keskkond ei ole ainult väline nähtus, vaid sisaldab inimest, on ka miljöo seotud inimese tunnetusega. Keskkonna tunnetus sõltub vaataja kogemustest, teadmistest, väärtustest, kultuurilisest taustast, ootustest ja vajadustest (Hansar, 2004).

Linnaehitusliku miljöo kujundajatena on olulisemad ehitised. Linnaehituslikku miljöod tervikuna kujundavad nii arhitektuur, haljastus, kui ka tänavatevõrk ja krundijaotus. Väärtus moodustub ansamblist või kooslusest. Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on hoida linna omapära, autentsust ja linnaehituslikke tavasid.

Miljööväärtuslike aladena on käesolevas üldplaneeringus käsitletud alasid, millel on terviklik miljöo koos säilinud haljastuse, hoonestuse, teede- ja tänavatevõrguga. Miljöo väärtus on tihedalt seotud ümbritseva keskkonna kvaliteediga. Miljööväärtuslike alade hoidmiseks ja säilitamiseks on üldplaneeringuga määratud täiendavad maakasutuse ja ehitamise reeglid kui ülejäänud valla territooriumile. Miljööväärtuslike alade määramine ning nendel aladel ehitusreeglite kehtestamine tagab piirkonnale ainuomaste maastike ja miljöo säilimise.

Miljööväärtuslikele aladele kehtestatakse käesoleva üldplaneeringuga täiendavad ehitustingimused.

- Ehitamisel tuleb silmas pidada ehitise sobivust ümbritsevasse miljöösse. Uusehitise puhul arvestada olemasolevaid ehitusmahtusid, hoonete arhitektuuri ja traditsioonilisi ehitusmaterjale;
- Säilitada ja taastada tuleb piirkonnale iseloomulikud tänavaruumi elemendid nagu piirdeaiad, väravad.
- Säilitada välja kujunenud ehitusmahud ja hoonestusstruktuur.
- Hoonete juurdeehitised tuleks rajada hoone arhitektuurilist algideed rikkumata.
- Ajalooliste hoonete fassaadid tuleb säilitada.
- Säilitada akende kuju ja ruudujaotus, fassaad, varikatuse ja katusekarniisi kujundus, katuse kalle ja kuju, seinte viimistlusmaterjal. Lubamatu on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale nagu plastikused ja -aknad.
- Uue haljastuse rajamisel miljööväärtuslikele aladele arvestada kasutada ajastule või piirkonnale omaseid kujundusprintsiipe ja taimeliike.

Miljööväärtuslikele aladele ehitamisel, nende kasutamisel või nende hooldamisel tuleb arvesse võtta järgmist:

- miljööala piires vältida uushoonestuse rajamist;
- väärtuslike märgalade kuivendamine on keelatud;
- mobiilside mastide ja tuulegeneraatorite ehitamine on üldjuhul väärtuslikele maastikele keelatud;
- ehitada võib ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb sobitada ja säilitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega ja säilitada olemasolevad väärtused.

Miljööväärtuslikele aladele on soovitatav koostada teemaplaneering, mis suunaksid elanikke oma majade korrastamisel valima õigeid lahendusi. Restaureerimise käigus tuleb hoonete omanikele koostada värvipassid, milles oleks kirjeldatud kogu hoone värvilahendus sealhulgas akende, uste ja katuste värvid.

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on kantud üldplaneeringu kaardile sinise diagonaalviirutusega alana.

2.3.3.1 Penuja küla miljööväärtuslik hoonestusala

Miljööväärtusliku hoonestusala määramisel on arvestatud asustuse plaanistruktuuriga, kiriku varemete ja endise koolimaja hoonetega, iseloomuliku haljastuse ja väikevormidega. Eesmärgiks on hoida küla omapära, autentsust ja ehituslikke tavasid.

Sellel alal tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks ala omapära, selle ehituslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vältida kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente.

2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded

Piirete rajamisel tuleb lähtuda eelkõige piirkonna ehitustavade eest. Käesoleva üldplaneeringuga on keelatud rajada üle 1,2 m kõrguste kivi- ja puitaedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine (välja arvatud tööstushoonete ümber rajatavad piirded).

Soovituslikult rajada puidust välisviimistlusega hoonetele puidust piirdeaiad. Kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii puidust, metallist kui kivist piirdeid. Plekist välisviimistlusega hoonetele on soovitatav paigaldada võrkpiire. Väljapoole krundi piiri ning korrusmajade ümber on piirde rajamine keelatud.

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, valguse vmt reostuse eest) või reostuskoormuse vähendamiseks on soovitatav jätta haljastusriba. Haljastusriba on soovitatav eelkõige rajada transpordi- ja tootmisalade piiridesse. Olenevalt haljastusriba funktsioonist võib seada sellele miinimumnõudeid (riba laius, kõrgus) hiljemalt projekteerimistingimustega.

Läbipaistmatuid piirdeid on lubatud rajada ümber tootmis- ja transpordialade, kui see on vajalik müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

Kui kinnistu (krundi) tänava- avaliku väljaku või haljasala äärse piirde värv või inetu välimus halvendab tänava, avaliku väljaku või haljasala ilmet on Abja vallavalitsusel õigus nõuda piirde korrastamist vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks.

2.4. Kehtima jäävad planeeringud

Käesoleva üldplaneeringuga jäetakse kehtima juba varem koostatud ja kehtestatud planeeringud. Peale käesoleva planeeringu kehtestamist tuleb **koostatavate** detailplaneeringute lahendust vajadusel muuta selliselt, et üldplaneeringuga seatud tingimused oleksid täidetud.

Tabel 11. Abja vallas kehtima jäävad detailplaneeringud

Tähis planeeringu kaardil	Detailplaneeringu nimetus	Otsus kehtestamise kohta
DP1	Põhja katastriüksuse detailplaneering	Abja Vallavolikogu 22.03.2007 otsus nr 142.

2.5. Transpordi objektid, tehnovõrgud ja rajatised

Seoses elamu- ja tootmisalade laienemisega suureneb vajadus tehnilise infrastruktuuri järele. Transpordi objektide, tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus ning iseloom sõltub asustuse ja hoonestuse kontsentreeritusest. Mida laiemale alale on vajalik rajada, seda suuremad on kulutused. Tehnilise infrastruktuuri koormus on seotud elamuehituse ja ettevõtluse aktiivsusega. Mida kiirem on areng, seda suurem on nõudlus, põhjustades s.h olemasolevate transpordi objektide, tehnovõrkude ja -rajatiste moraalset vananemist (nt olemasolevaid teid on vaja laiendada, vajadus rajada ühisveevärk ja -kanalisatsioon, vajadus laiendada kaugkütte piirkonda).

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule, kui vallaga ei lepita kokku teisiti. Kui arendaja ei ole arendustegevuse käigus neid kohustusi kandnud, ei teki käesoleva üldplaneeringu kohaselt uuel maaomanikul õiguspärast ootust, et teed, tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised rajab Abja vald. Vald võib detailplaneeringu järgselt ehitatud teed ja tänavad tasuta üle võtta hooldamiseks, kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekterimistingimustele ja ehitusloale.

Oluline on tähelepanu pöörata säästva transpordisüsteemi arendamisele. Säästev transpordisüsteem on transpordi- ja elukorraldus, mis tagab inimeste juurdepääsu igapäevastele vajadustele nii, et see ei kahjusta teiste inimeste juurdepääsuvõimalusi ja elukeskkonda, on majanduslikult efektiivne, õiglane ja taskukohane ning kulutab maksimaalselt nii palju ressursse, kui keskkond suudab taastoota või neutraliseerida. Käesoleva üldplaneeringuga on arvestatud, et inimesed saaksid kätte vajalikud teenused kodudele võimalikult lähedal ja rajatav infrastruktuur oleks võimalikult ökonoomne ja keskkonnasõbralik (Jüssi 2004).

2.5.1. Teed ja tänavad

Abja valda läbivaid riigimaanteid on kogupikkusega 102,4 km. Kohalikke maanteid on 111,2 km, linnatänavaid 12,1 km, erateid 59,6 km ja metskondade teid 49 km. Valda läbivad riigiteed on toodud tabelis 12.

Valla transpordiobjektide arengut mõjutab maakonda läbiv transiittee (Valga-Uulu) ja Viljandi linna lähedus. Maanteeameti koostatud uurimustöö 2006. aasta liiklusloenduse tulemused kirjeldab liiklussagedust riigiteedel. Uurimustöö andmete alusel oli Valga-Uulu (T-6) maantee Abja-Paluoja lõigu keskmine aasta ööpäevane liiklussagedus 1420, Mõisaküla lõigul (T-55) 1120 autot ööpäevas. (2006. aasta liiklusloenduse tulemused, 2007).

Valda läbib Mõisaküla kitsarööpmeline raudtee (mis on kavandatud likvideerida).

Parema logistikavõrgu kujundamiseks on oluline teede mustkatte alla viimine ja sõidetavuse tõstmine. Tulevikus plaanitakse korrastada mustkatttega teed ja muuta asustust läbivad teelõigud tolmuwabaks. Vastavalt arengukavale (2006) on Abja valla eesmärgiks mustkatttega teede korrastamine ning kruusateede hooldamine.

Tabel 12. Valda läbivad riigimaanteed

Tee nimi	Tee nr	Tee liik
Valga - Uulu	T-6	põhimaantee
Mõisaküla tee	T-55	tugimaantee
Mõisaküla - Jäärja	T-24205	kõrvalmaantee
Penniküla tee	T-24229	kõrvalmaantee
Veelikse - Laatre - Läti piir	T-24203	kõrvalmaantee
Abja-Paluoja - Läti piir	T-24201	kõrvalmaantee
Penuja - Lilli	T-24202	kõrvalmaantee
Abjamõisa tee	T-24227	kõrvalmaantee
Sultsi - Abja-Paluoja	T-24172	kõrvalmaantee
Abja-Paluoja - Sarja - Tõlla	T-24181	kõrvalmaantee
Veelikse - Vana-Kariste	T-24180	kõrvalmaantee
Kamara - Peraküla	T-24226	kõrvalmaantee

Riigimaanteedel on kaitsevöönd **50 m**, arvestatuna äärmise sõiduraja teljest

Käesoleva üldplaneeringuga kehtestatakse kohalikele maanteedele **20 m** laiune kaitsevöönd, arvestatuna äärmise sõiduraja teljest. Tihe- ja kompaktselt asustatud aladel määratakse tänava (nii kohalike- kui riigiteede puhul) kaitsevööndi laius detailplaneeringus.

Piirkonnale omaste vanade kurviliste teede õgvendamist tuleks vältida. Teed tuleb säilitada kui maastiku olulist elementi.

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivsed kergliiklustee koridorid :

- Põhimaantee nr 6 Valga-Uulu km 65,0-70,3 (Karksi valla piir - Abja Paluoja olemasolev kõnnitee);
- Põhimaantee nr 6 Valga-Uulu km 73,7-80,8 (Abja-Vanamõisa- - Kamara ristmik);
- Tugimaantee nr 55 Mõisaküla tee km 0,0-1,7 (Kamara ristmik Mõisaküla linna piir);
- Kõrvalmaantee nr 24172 Sultsi- Abja-Paluoja km 18,7-19,0 (Halliste valla piir – Abja-Paluoja kergliiklustee) linna piirides.

Üldplaneeringuga on kavandatud matkarada läbi kogu valla algusega Saarde valla piirist mööda olemasolevat raudteetammi Mõisaküla linnani. Teisel pool Mõisaküla linna edasi mööda vana raudteetammi Abja-Paluoja linnani, läbi selle kuni Halliste jõeni ehk Halliste valla piirini. Eesmärgiks on ühendada nii Saarde vallas kavandatud matkarada ühtseks tervikuks Halliste vallas kavandatava matkarajaga.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette, et olemasoleva raudtee likvideerimisel muutub raudteetamm koos hetkel kehtiva raudteekaitsevööndi (50m) maa-ala piirides puhkealaks (P1), kus on lubatud vaid rajatiste ehitamine.

Abja vallal on õigus nõuda teedevõrgu lahendamiseks detailplaneeringu koostamist. Uute teede planeerimisel tuleb moodustada eraldi transpordimaa krunt, millele pääseb avalikult kasutatavalt teelt.

Kõik maanteel, teemaal ja teekaitsevööndis kavandatavad maanteehoiuvälised tööd tuleb enne projekteerimise alustamist kooskõlastada Abja Vallavalitsusega. Samuti on vaja saada vallavalitsuse kirjalik luba maanteel ja teemaal tehtavateks maanteehoiuvälisteks töödeks. Kaitsetsoonis tehtavateks töödeks tuleb saada maaomaniku või kasutaja luba ja vallavalitsuse kooskõlastus⁶.

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et kohalike teede kasutamise kord ja korrashoid peab toimuma Abja Vallavolikogu poolt vastu võetud arengukavade kohaselt.

2.5.2. Energeetika

Eesti keskkonnastrateegia seab eesmärgiks toota elektrit mahus, mis rahuldab Eesti tarbimisvajadust ning arendada erinevatel energiaetappidel põhinevaid väikese keskkonnakoormusega ja jätkusuutlikke tootmistehnoloogiaid (Eesti keskkonnastrateegia..., 2007). Käesoleva üldplaneeringuga sätestatakse, et energiamajanduse arendamine peab toimuma arengukava kohaselt. Arengukava kohased tegevused ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

Abja-Paluoja linnas asuvad kolm kaugkütte katlamaja. Kaasaegsed kultuurimaja katlamaja ja Kastani tänava katlamaja töötavad peaaegu ilma riketeta õlikütteil. Kultuurimaja katlamaja kütab vallamaja, kultuurimaja ja lasteaed-perearstikeskust. Töös on uute soojatrasside ehitus, mis on ühendatud Hariduse, Nuija, Tikuti ja Staadioni tänava elamutega ning Abja Gümnaasiumi ja Abja Gümnaasiumi õpilaskoduga. Järve tänava katlamaja on samuti suhteliselt heas seisus. See toodab sooja Abja Haiglale ja kolmele elamule. Seoses katlamaja rekonstrueerimisega on vähenenud õhusaaste vastavates punktides (Abja valla jäätmekava..., 2006).

Üldplaneeringuga määratakse kaugküttepiirkonnaks Abja-Paluoja linn.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus on toodud Tabelis 13.

Liinirajatiste kaitsevööndi mõõtmed on **2 m** liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral selle kõrgusega või vabalt seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal, meetrites. Siseveekogudel on liinirajatise kaitsevöönd **100 m**.

⁶ Abja Vallavolikogu 19.08.1998. a määrus nr 23, *Abja valla maanteede kasutamise eeskiri*.

Tabel 13. Õhuliini kaitsevööndi ulatus vastavalt liini pingele⁷

Liini pinge	Vertikaaltasandite ulatus
alla 1 kV pingega liin	2 m
1 kuni 20 kV pingega liin, õhukaabli kasutamise korral	3 m
1 kuni 20 kV pingega liin	10 m
35-110 kV pingega liin	25 m
220-330 kV pingega liin	40 m

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

Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest järvedes **100 m** kaugusel ning jõgedes **50 m** kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd **2 m** kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Tehnovõrgud tuleb projekteerida teede kõrvale ning tagada neile juurdepääs. Soovitav on tehnorajatistele moodustada eraldi krunt.

2.5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Abja vallas on koostatud 2006. aastal *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava* (ÜVK). Abja vald kuulub Lääne-Eesti vesikonna Pärnu alamvesikonda. Pärnu alamvesikonna eesmärgiks on kogu elanikkonna varustamine puhta joogiveega ja saasteainete emissiooni vähendamine (Pärnu jõe valgala..., 1999). Suurem osa valla territooriumist on suhteliselt kaitstud või keskmiselt kaitstud põhjavee ala. Nõrgalt on kaitstud Kamarast põhja ja ida suunda jääv ala ning Veelikse ja Pöögile piirkond.

Abja vallas on 22 töötavat puukaevu. Olme ja tööstuse tarvis kasutatakse puurkaevudest võetavat vett. Valla puhastusseadmed on Abja-Paluoja ja Kamaral. Linnas on kanalisatsiooniga ühendatud veidi üle poole elanikkonnast. Suur osa territooriumist on kanaliseerimata ja joogivett võetakse šahtkaevudest. Šahtkaevud ei ole keskkonnasõbralikud, kuna nad toituvad pinnasevetest, on madalad ja seetõttu kaevudes olev pinnavesi on kergemini reostuv. Olme- ja reoveed voolavad linna tänava ääres asuvasse lahtistesse kraavidesse, sealt edasi Kariste järve (Abja valla jäätmekava... 2006).

Reoveepuhasti Abja-Paluoja linnas vajab rekonstrueerimist, samuti vajavad rekonstrueerimist Kamara küla veetrassid ja reoveepuhasti.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse reoveekogumisalaks Abja-Paluoja linn ning Kamara küla kompaktselt asustatud ala piirides.

⁷ Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a. määrus nr 211, *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305)

Üldplaneeringuga määratud reoveekogumisaladel on heitvee pinnasesse immutamine keelatud, kui reoveekogumisalal on põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsioon. Juhul kui kanalisatsioon puudub, peavad reoveekogumisaladel reovee kogumiseks olema kogumiskaevud. Planeeritaval aladel peab veevarustuse ja kanalisatsiooni välja ehitama planeeringust huvitatud isik (arendaja).

Valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni areng määratakse ÜVK arengukavaga ning arengukava kohased tegevused ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

ÜVK arengukavaga seatud eesmärgid on.

- Tagada planeeritud ühisveevärgiga kaetaval alal asuvatele kinnistutele võimalus ühisveevärgiga liituda.
- Tagada joogiveenõuetele vastav vesi ühisveevärgiga liitumispunktis aastaks 2013.
- Reovete juhtimine ühiskanalisatsiooni reoveekogumisaladel asuvatelt kinnistutelt ning kogu reovee nõuetekohane käitlemine
- Sademevee nõuetekohane käitlemine Abja-Paluoja linnas.
- Hajaasustuses ühisveevärgiga kaetud aladel tekkiva reovee nõuetekohane käitlemine.

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse tuletõrje veevõtukohad järgmistesse kohtadesse:

- Põlde külas Abja-Paluoja linna piiril, Abjamõisa teest 50 m lõunasse Tikuti ojaale;
- Abja-Paluoja linnas Järve tänaval Abja-Paluoja paisjärve läänekaldale;
- Kamara küla keskuses tiigi lõunakaldale
- Kamara külas Tiru järve põhjakaldale;
- Veelikse külas Veelikse paisjärve põhjakaldale.

Planeeritud veevõtukohad on kantud planeeringu kaardile.

3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse alljärgnevad ettepanekud.

3.1. Täpsustused maakonnaplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringutes

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada kehtivat *Viljandi maakonnaplaneeringut* (1998), *Viljandi maakonnaplaneeringut 2005...2010* (2005) ning maakonna teemaplaneeringut *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2003).

Käesoleva üldplaneeringuga on täpsustatud roheline võrgustiku tugialade ja koridoride piire vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale (võrgustiku alade ja koridoride piire ning paiknemist, et parandada võrgustiku kui terviku sidusust ja toimivust). Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla jaoks olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik.

Kavandatud on uus Halliste jõega paralleelne kagu-loode suunaline kohaliku tähtsusega koridor. Kasutusele on võetud põhimõte, et tugialad on ümbritsetud puhveralaga. Puhverala käesolevas planeeringus on tuumalade tugialasid ümbritsev üleminekuala - (kaitse)puhver, leevendav ala intensiivse inimtegevuse surve ja rohevõrgustiku elementide vahel.

Roheline võrgustik Abja valla territooriumil koosneb tugialadest (Ta), neid ümbritsevatest puhveraladest ja ühendavatest koridoridest (Kr) (v.t ka Tabel 14). Abja valda läbivad kohaliku tähtsusega koridorid Kr3.

Rohelise võrgustiku aladel jäävad kehtima maakonna teemaplaneeringuga seatud üldised tingimused. Maakonna teemaplaneeringuga on roheline võrgustiku toimimiseks seatud üldised kasutustingimused (vt ptk 1.2.2).

Lisaks tehakse üldplaneeringuga ettepanek seada täiendavaid tingimusi roheline võrgustiku toimimiseks järgnevalt:

- Rohelise võrgustiku elementide lõikumisel maanteega (konfliktkohad) tuleb parandada nähtavust ja kavandada abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks;
- Ehitusalade valik, s.h ka infrastruktuuride rajamiseks, peab väljaspool elamu- ja tootmisalasid edaspidi lähtuma rohelisest võrgustikust;
- Säilitada tuleb alade terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist.
- Kompaktselt asustatud aladel tuleb läbi edaspidiste planeeringute koostamise (detailsemal tasandil) kindlustada ühendus erinevate rohealade vahel ja juurdepääs avalikele haljasaladele. Soovitav on valla ehitusmääruses täpsustada üldiseid põhimõtteid rohealadega seotud väärtuste hoidmise tagamiseks hoonestusaladel ja uushoonestuse rajamise aladel.

- Maardlad, mis jäävad rohelise võrgustiku aladele ja kus maavara veel ei kaevandata, toimivad kuni maavara kaevandamiseni rohelise võrgustiku osana. Enne kaevandama asumist tuleb kavandada rohelise võrgustiku asenduskoridor või -ala, et rohelise võrgustiku sidusus säiliks. Kaevandamise lõppedes tuleb kaevandatud ala rekultiveerida ja taastada rohelise võrgustiku osana.

Tabel 14. Rohelise võrgustiku tugialad Abja valla territooriumil

Ala taseme tähistus üldplaneeringu kaardil	Ala number üldplaneeringu kaardil	Ala nimetus / Selgitus
T2	17	Metsaküla. Tugiala asub valdavalt Karksi vallas. Abja valda ulatub väga väikese osaga.
T3	29	Penniküla. Terviklik metsane ala riigipiiril. Ala läbib Hendrikhansu oja.
Ta3	1	Käesoleva üldplaneeringuga määratletud tugiala Raamatu I ⁸ . Osa maakonna teemaplaneeringuga määratletud suuremast tugialast T2.16. Alale jääb suures osas riigimets ja osa Mõksi turbamaardlast. Alal asub kaitstavate liikide elupaiku.
Ta3	2	Käesoleva üldplaneeringuga määratletud tugiala Raamatu II . Osa maakonna teemaplaneeringuga määratletud suuremast tugialast T2.16. Osaliselt riigimets. Kuna ala asub vastu riigipiiri ja looduses jätkub Läti Vabariigi aladel, siis ei saa teda käesoleva planeeringuga ulatuslikumalt käsitleda.
Ta3	3	Käesoleva üldplaneeringuga määratletud tugiala Mustla-Raamatu . Maakonna teemaplaneeringuga määratletud tugiala T3.30 (Mustla) on liidetud osaga tugialast T2.16 (Raamatu). Ala asub suures osas Abja vallas ja ulatub põhja-loodes Saarde valda. Terviklik metsane ala, suures osas riigimets. Alal asub Sanga looduskaitseala ja kaitstava liigi elupaik. Alale jääb osaliselt Umbsoo turbamaardla.
Ta3	4	Räägu. Käesoleva üldplaneeringuga määratletud tugiala maakonna teemaplaneeringujärgsete koridoride ristumiskohas. Ala on määratud koridoride funktsiooni tugevdamiseks. Ala ulatub Saarde valda. Suures osas riigimets, mida läbivad Neitsi ja Umbsoo oja.
Ta3	5	Sarja. Käesoleva üldplaneeringuga määratletud tugiala. Ala on määratud koridoride funktsiooni tugevdamiseks. Riigimets.
Ta3	6	Lasari. Käesoleva üldplaneeringuga määratletud tugiala. Ala on määratud koridoride funktsiooni tugevdamiseks. Suures osas riigimets.

Looduslikke alasid ei mõisteta käesolevas üldplaneeringus kitsendavalt, ehk looduslik ala ei ole reservaat, sihtkaitsevöönd, piiranguvöönd. Looduslikud alad on alad, mille kasutus võrreldes olemasolevaga ei intensiivistu: alale ei ehitata täiendavalt; ala ei raadata; alal ei kasutata kemikaale; jne.

⁸ Maakonna teemaplaneeringuga määratletud tugiala T2.16 (Raamatu) on käesoleva planeeringuga jagatud kaheks väiksemaks alaks (Raamatu I ja Raamatu II) ning Umbsoo turbamaardla alale jäänud osa sellest on liidetud tugialaga T3.30 (Mustla). Järgitud on põhimõtet, et läbiv riigimaantee ei sobi tugiala tervikkusega. Tugialast T2.16 on välja jäetud Raamatu küla asustatud osa, mida läbib valla tee nr 2.

Nõuded tugialal:

- Väljaspool majandatavaid alasid ei tohi looduslike alade osatähtsus langeda alla 90 %.
- Tuleb tagada tugialade läbimõõdud/pindala ja kompaktsus st, et lubamatud on siselõiked, sopistused jmt.
- Tugialale jäävaid majandatavaid metsi majandatakse vastavalt metsa-majandamiskavale.
- Tuleb vältida olemasoleva asustuse laiendamist ja uusehitisi (s.h uued tehnokoridorid).
- Lubatud on ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatisi (nt viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne) ja kuni 20m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid.
- Lubatud on rajada metsaveo teid ja parandada olemasolevate majapidamiste juurdepääsuteede seisukorda.
- Tugialal paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks või kaitsealuseks maaks kui kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti.

Nõuded rohekoridori ja puhveralal:

- Tuleb tagada sidusalt kulgevate looduslike alade olemasolu minimaalselt 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põõsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumisega, jms).
- Tuleb tagada planeeringu kaardil näidatud puhverala läbimõõtu (tugiala välispiirist alates risti väljapoole ca 60m laiune ala).
- Tuleb tagada rohekoridori selline laius, mis tagab selle püsimise ja toimimise tähtsusest lähtuvalt.
- Asustuse laienemist ja uusehitisi koridori alal lubada juhul kui need ei lõika rohelist koridori nii, et selle toimimine halveneb.
- Vältida intensiivsemat maakasutust kui olemasolev.
- Majandatavaid metsi majandatakse vastavalt metsamajandamiskavale.
- Maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, kaitsealuseks maaks ja üldmaaks kui kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti.

Käesoleva üldplaneeringuga on täpsustatud väärtuslike maastike piire vastavalt planeeringu mõõtkavale. Kehtima jäävad maakonna teemaplaneeringuga seatud tingimused, soovitusel ja nõuded (vt ptk 1.2.3). Täiendavalt tehakse ettepanek seada väärtuslike maastike aladele järgnevad piirangud:

- Arendustegevuse korral reservaladel (s.h edasised planeeringud) tuleb leida võimalusi, kuidas rõhutada alade eripära või parandada maastike olukorda.
- Abja-Paluoja linna reservalal tuleb väärtuste säilitamisel ja linnaruumi kujundamisel lähtuda eelkõige linnas määratletud miljööväärtuslikest hoonestusaladest ja nendele seatud nõuetest (vt ptk 2.3.3.2.).
- Avanevate vaadete koridorides tuleb rohkem tähelepanu pöörata maastiku kujundamisele ja hooldamisele.
- Kauni vaatega teelõikude väärtuseks on ka reljeefi järgiv looklev kulgemine, mistõttu tuleb hoiduda nende teelõikude õgvendamisest.

- Parandada tuleb nende teede seisukorda, mis on olulised puhkemajandusliku potentsiaali suurendamiseks.

3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta

Valla eesmärk on kasutada oma keskkonda võimalikult säästlikult, nii et see säiliks kasutamise- ja elamisväärsena ka tulevastele põlvetele. Järgnevalt on välja toodud alad ja objektid, mille kasutamisel tuleb pöörata tähelepanu väärtuste säilitamisele. Abja vald võib kaaluda väärtustatud ala kaitse alla võtmist kui selleks on motiveeritud vajadus.

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et kõik üksikud või gruppidega kasvavad puud, mida ei käsitleta metsaseaduse mõistes metsana ja mille rinnasdiameeter on üle **43 cm**, on olulise tähtsusega põlispuud ja kõik toimingud nendega tuleb kooskõlastada Abja Vallavalitsusega.

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandatud miljööväärtuslik hoonestusala Penuja külas. Miljööväärtusliku hoonestusala määramisel on arvestatud asustuse plaanistruktuuriga, kiriku varemete ja endise koolimaja hoonetega, iseloomuliku haljastuse ja väikevormidega. Eesmärgiks on hoida küla väärtusliku struktuuri.

3.3. Munitsipaalomandisse taotletavad alad

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt valla arengu vajadustest. Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomanduses olevate hoonete ja rajatiste alune maa, endised külade kogukondade maad, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa, valla arenguks vajalik maa.

Munitsipaalomandisse taotletavad alad on kantud planeeringu kaardile sinise piirjoonega ja tähistatud tähega M.

Tabel 15. Üldplaneeringuga munitsipaalomandisse taotletavate alade nimistu

Tähis*	Maaüksus/maa-ala	Üldplaneeringus reserveeritud
M1	Abja-Paluoja linn, Raudtee tn 8	Kompostimisväljaku rajamiseks ja selle teenindamiseks vajalik alal, T3
M2	Abja-Paluoja linn, Veski park	Üldkasutatava haljasala rajamiseks, P1
M3	Abja-Paluoja linn, Keskpark	Üldkasutatava haljasala rajamiseks, P1
M4	Abja-Paluoja linn Biotiigid	Abja-Paluoja puhasti biotiikide alune ja selle teenindamiseks vajalik ala
M5	Abja-Paluoja linn, Laste park	Üldkasutatava haljasala rajamiseks
M6	Abja-Paluoja linn Tikuti – Staadioni tn ala	Korterelamute püstitamiseks ja nende teenindamiseks vajalik alal
M7	Abja-Paluoja linn, keskkatlamaja	Katlamaja alune j a selle teenindamiseks vajalik ala
M8	Penuja küla, Põrguoru maa-ala	Valla puhkeala, P1
M9	Põlde küla, Puhkeala	Valla puhkeala, P1
M10	Põlde küla, Puhkeala	Valla puhkeala, P1
M11	Põlde küla, Puhkeala	Valla puhkeala, P2
M12	Penuja küla, Penuja mõis	Valla puhkeala, P2
M13	Laatre küla, Vanamõisa järv	Järve alune ja selle ümbrus puhkeala P2
M14	Kamara ja Veelikse küla, Tiru järv	Järve alune ja selle ümbrus puhkeala P2
M15	Penuja küla, Penuja külamaja	Penuja külamaja alune ja üldkasutatava haljasala ja küla kooskäimise platsi rajamiseks, P2
M16	Abja-Paluoja linn, Kadrimägi	Valla puhkeala, P1

* Tähis üldplaneeringu kaardil.

3.4. Üldplaneeringu elluviimine

Peale üldplaneeringu nõuetekohast kehtestamist kannab maavanem vastavad muudatused maakonnaplaneeringusse. Üldplaneeringu kehtestamise otsus jõustub pärast üldplaneeringus sisalduvate muudatuste kandmist maakonnaplaneeringusse.

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama (näiteks iga 5 aasta järel) ja vastavalt vajadusele, planeeringukohase arengu tulemustele ning muudele planeeringu elluviimisega seotud küsimustele, läbi uute detailplaneeringu või üldplaneeringu (s.h teemaplaneeringu) protsessi muutma.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmist. Vald võib keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest ja keelduda planeeringu menetlemisest või vastuvõtmisest ja lõpetada planeeringu menetlemine kui on olemas motiveeritud avalikkuse vastuseis.

Hajaasustuses on ehitamise aluseks valla väljastatud projekteerimistingimuste põhjal koostatud projektile antud ehitusluba. Vald võib nõuda detailplaneeringu koostamist enne ehitusloa väljastamist kui on olemas motiveeritud avalikkuse vastuseis.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust planeeringu kehtestamiseks. Detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud on arendaja äririsk. Abja vald võib motiveeritud otsuse või avaliku arutelu protokollil alusel muuta detailplaneeringule väljastatud lähteseisukohti, isegi kui see muudab planeeringu põhilahendust.

Detailplaneeringu koostamisele järjekorda käesolevas planeeringus ei määrata. Planeeringute koostamise järjekord sõltub nende koostamise vajadustest ning ehitada soovijate olemasolust. Valla arengu paremaks suunamiseks on soovitatav koostada:

- valla väärtuslike loodusalade ja maastike teemaplaneering(ud);
- miljööväärtuslike alade teemaplaneering(ud).

Planeeringute lähteseisukohad ja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused väljastab Abja vald, tehniliste rajatiste ja kommunikatsioonide projekteerimistingimused aga koostöös vallaga trasside valdaja või vastav riigi ametkond. Lähteseisukohtadele ja projekteerimistingimustele seatakse kehtivuseks kaks aastat nende kinnitamisest - kindlustab kaasajastuse sarnaselt geodeetilise alusplaaniga. Kui kahe aasta jooksul peale lähteseisukohtade või projekteerimistingimuste väljastamist ei ole esitatud vallale vastavalt detailplaneeringut või ehitusprojekti kaotavad lähteseisukohad ja projekteerimistingimused kehtivuse.

Teid ja tänavaid ning tehnovõrke ja -rajatise valdavaid ametkondi tuleb teadvustada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et erinevad õhuliinid, elektri- paigaldised, radari- ja mobiilimastid ning tuulegeneraatorid risustavad vale asukoha valikul maastikku. Uute õhuliinide rajamisel tuleb eelistada vanade (välja kujunenud) liinikoridoridega. Võimaluse korral tuleb paigutada uued liinid maakaablisse.

Kõik omavolilised ehitised (ilma ehitusloata), s.h ehitiste juurdeehitused, tuleb koheselt likvideerida või viia seadusega kooskõlla ehitise omaniku, selle puudumisel ehitise kasutaja, kulul kolme kuu jooksul peale üldplaneeringu kehtestamist. Vallal on

õigus peale mõistliku aja möödumist kasutada ebaseaduslike ehitiste likvideerimiseks sundtäitmist. Ebaseadusliku ehitise lammutamine ei ole liiga suur karistus.

Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla territooriumi osa kohta. Käesoleva üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringule kehtivus kuni seitse aastat kehtestamisest. Kui selleks hetkeks ei ole väljastatud ehitisluba kaotab detailplaneering kehtivuse.

Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ja planeeringu lahendusena toodud reserveeritud alasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja *maakatastriseadusest*⁹.

Vastavalt *Hädaolukorraks valmisoleku seaduse* (RTI 2000, 95, 613; 2002, 61, 375; 63, 387; 2003, 88, 594; 2004, 26, 173; 54, 390; 2005, 64, 482) § 20 lõike 1-le tuleb koostada riskianalüüs Abja valla territooriumi kohta. Riskianalüüsi koostamisel arvestada *Viljandi maakonna riskianalüüsiga* (2007) Riskianalüüsi tulemusi tuleb arvestada detailplaneeringute koostamisel.

Tuleohutusnõuete tagamisel tuleb lähtuda *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuetest* (RTL 1998, 216217, 854; 2006, 82, 1510; 2007, 26, 457), *Tuleohutuse üldnõuetest* (RTL 2000, 99, 1559; 2004, 100, 1599) ja *Ehitise ja selle osadele esitatavatest tuleohutusnõuetest* (RT I 2004, 75, 525).

3.4.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas

Arengukavaga (2007) määratud eesmärgiks on, et inimesed tunneksid kogu valla territooriumil ennast turvaliselt ja politsei oleks vajadusel kiiresti kättesaadav.

Käesolev planeering seab eesmärgiks elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise. Kuritegevus on ennekõike seotud mitmesuguste sotsiaalsete probleemidega. Kuritegevust üksnes üldplaneeringuga lahendada ei saa, kuid planeerimismeetoditega on võimalik luua kuritegevuseks mittesobilik keskkond. Detailplaneeringute lähteseisukohtade koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel Abja-Paluoja linna territooriumil tuleb ette näha kuritegevuse ennetamist käsitlev osa detailplaneeringus või ehitusprojekti seletuskirjas. Avaliku korra paremaks tagamiseks plaanib vald paigutada turvariskidega piirkondadesse turvakaamerad.

Atraktiivne tänavakujundus, naabrustunde kujundamine, elamute ja üldkasutatavate ala vaheline nähtavus, avatud juurdepääsu võimalused (alternatiivsed liikumisteed, piiratud juurdepääs võõrastele, atraktiivsus) vähendavad kuriteo riske.

Suuremad piirkonnad tuleks jaotada elanikele hästi jälgitavateks aladeks; projekteerida hooned nii, et piirkonnast tekiks hea ülevaade. Tähtis on luua ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et teda võidakse märgata.

⁹ RTI 1994, 74, 1324; 1995, 29, 356; 59, 1006; 1996, 36, 738; 1997, 16, 261; 2000, 54, 347; 92, 598; 2001, 9, 41; 93, 565; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 579; 2003, 51, 355; 2006, 58, 439

Laste mänguväljakud peaksid olema väikesed ja loomulikult jälgitavad ning olema eraldatud sõiduteedest ja eemal autode parkimiskohtadest. Elamukvartalis peaksid olema kvartalit läbivad jalgteed, mida oleks hea jälgida võimalikult paljudest elumajadest. Jalgteede turvalisust suurendab selle külgnevus sõiduteega. Parklad tuleb paigutada elamutele võimalikult lähedale, et elanikud saaksid neil silma peal hoida.

Haljastus muudab keskkonna inimsõbralikuks ja meeldivaks. Haljastus ei tohi varjata jalakäijate vaatevälja ega luua huligaanidele varitsuskohti. Üldreeglina ei tohi jalgteearne haljastus ületada ühte meetrit. See ei tohiks segada valgustust ega pakkuda varjumisvõimalusi.

Oluline osa linnakeskkonna turvalisemaks muutmisel on valgustusel. Tänavavalgustus peab töötama öö läbi. Samuti tuleb valgustus rajada nendesse piirkondadesse, kus see siiani puudub. Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurdepääsuteede valgustus võimaldavad luua hea naabrivalve piirkonna. Hästi kujundatud valgus rahustab, hajutab kartusi ja võimaldab ümbruskonnas hästi orienteeruda. Valgustus ei tohi olla väga ere ega tekitada pimedaid nurgataguseid, mis võiks põhjustada lisaprobleeme. Abja valla eesmärgiks on paigutada valgustus kogu Abja-Paluoja linna territooriumile, samuti külade keskustesse (Abja valla arengukavaga..., 2007).

Turvalist keskkonda linnalistes tingimustes iseloomustavad sellised tegurid nagu võimalus lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, tänavanimed, viidad, jalakäijate ülekäigukohad), mõistlikult valgustatud ja piisavalt laiad jalgteedega varustatud tänavad, autode parkimise võimalused, valgustatud ja hea nähtavusega kohtades asuvad bussiootepaviljonid.

Detailplaneeringute lähteseisukohtade koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb ette näha kuritegevuse ennetamist käsitlev osa olemasolu detailplaneeringus või ehitusprojekti seletuskirjas (Kuritegude ärahoidmine hoonete..., 2001).

Uue hoonestusala planeerimisel tuleb silmas pidada järgmist:

- tagatud peab olema elamu ja selle ümbruse maksimaalne jälgitavus;
- (sissepääsu)teede projekteerimisega oleks soodustatud naabruskondade tekkimine;
- üldkasutatavate alade ja eravalduste piirid oleks selgelt tähistatud (tekitab elanikes omanikutunnet).

KASUTATUD KIRJANDUS

1. *2006. aasta liiklusloenduse tulemused*. 2007. AS Teede Tehnokeskus. Maanteeamet. Tallinn.
2. *Abja valla arengukava 2007-2012*. 2006. Abja vald. Abja-Paluoja.
3. *Abja valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava*. 2006. Abja vald.
4. *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Teemaplaneering. Viljandi maakonnaplaneering*. 2004. Viljandi Maavalitsus. Viljandi.
5. *Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030*. 2007. Keskkonnaministeerium. Tallinn.
6. Hansar, Lilian. *Miljööväärtused linnas*. 2004. Keskkonnaministeerium.
7. Hansar, Lilian. *Seitsme Eesti väikelinna identiteedi projekt. Abja-Paluoja linnaehituslikud väärtused*. 2001. Eesti Keskkonnaministeerium ja Muinsuskaitseinspeksioon.
8. Jüssi, Mari. *Säästva transpordipoliitika juhendmaterjal arengukavade ja planeeringute koostajatele*. Eesti Roheline Liikumine. Tallinn. Kättesaadav interneti leheküljel: www.autovaba.ee
9. Kask, Rein. *Eesti mullad*. 1996. Mats. Tallinn.
10. *Kuritegude ärahoidmine hoonete planeerimise ja projekteerimise kaudu*. 2001. Tallinn.
11. *Pärnu alamvesikonna veemajanduskava*. 2005. Kinnitatud keskkonnaministri 10.03.2005 a. käskkirjaga nr 254. Kättesaadav Pärnu keskkonnateenistuse kodulehel: http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=374557/pärnu_alamvesikonna_veemajanduskava.pdf.
12. *Viljandi maakonnaplaneering*. 1998. Viljandi Maavalitsus. Viljandi.
13. *Viljandi maakonnaplaneering 2005...2010*. 1998. Viljandi Maavalitsus. Viljandi.
14. *Väärtuslike maastike määratlemine. Metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas*. 2001. Hiiumaa-Tartu-Viljandi.

LISAD

LISA 1. Muinsuskaitse all olevad kinnismälestised

Ajaloomälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1.	8414	Abja kalmistu	Abja-Paluoja linn, Viljandi mnt
2.	8412	Terroriohvrite ühishaud	Mõisaküla kalmistu
3.	8413	Mõisaküla kalmistu	Umbsoo

Alus: Kultuuriministri 03.07.1997 määrus nr 37, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 163/164, 917).

Arheoloogiamälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1.	13198	Kivikalme	Abjaku küla
2.	13199	Kivikalme	Abjaku küla
3.	13200	Ohvrikivi	Atika küla
4.	13201	Kalmistu "Nuudikalme"	Penuja küla
5.	13202	Kivikalme	Põlde küla
6.	13203	Asulakoht	Räägu küla
7.	13204	Ohvrijalakas	Saate küla
8.	13205	Kalmistu	Saate küla
9.	13206	Kalmistu	Veelikse küla

Alus: Kultuuriministri 01.09.1997. a määrus nr 59, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 169-171, 954).

Arhitektuurimälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1.	14436	Abja-Paluoja postkontor, 1929.a.	Abja-Paluoja linn, Posti 3
2.	14448	Laatre raudteejaama hoone, 1925.a.	Laatre küla
3.	14437	Abja mõisa peahoone, 18.-20.saj.	Põlde küla
4.	14438	Abja mõisa park, 19.saj.	Põlde küla
5.	14439	Abja mõisa allee, 19.saj.	Põlde küla
6.	14440	Abja mõisa ait, 18.-19.saj.	Põlde küla
7.	14441	Abja mõisa mõisapreilide maja, 19.-20.saj.	Põlde küla
8.	14442	Abja mõisa aednikumaja-kasvuhoone, 19.saj.	Põlde küla
9.	14443	Abja mõisa kelder, 19.saj.	Põlde küla
10.	14444	Abja mõisa sepikoda, 19.saj.	Põlde küla
11.	14445	Abja mõisa väravapostid, 19.saj.	Põlde küla
12.	14446	Abja mõisa kivisild, 19.saj.	Põlde küla
13.	14447	Abja mõisa munakivitee, 19.saj.	Põlde küla

Alus: Kultuuriministri 15.12.1997 määrus nr 79, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1998, 40/41, 191).

LISA 2. Maavarade kasutamine

Maardlad:

Maardla nimi	Reg. nr.	Maavara	Pindala (ha)	Varud x10 ³ t A _T /A _R /P
Möksi	0089	turvas	723	1558/0/0
Penuja	0546	turvas	239	1242/0/0
Pätsi	0118	turvas	236	286/540/128*
Umbsoo	0485	turvas	849	2913/0/138

Alus: Keskonnaregistri maardlate nimistu andmed

A_T aktiivsed tarbevarud

A_R aktiivsed reservvarud

P prognoosvarud

* maavara kaevandamise luba VILM-037 kehtiv kuni 28.12.2019