



**AULAND**  
MAASTIKUARHITEKTUUR

AULAND OÜ RK: 14946152  
56 907 858 / info@auland.ee

**TÖÖ NR. 202201**

**KORRALDAJA** Viljandi Vallavalitsus

**HUVITATUD ISIK** Undi Teenused OÜ

**PLANEERIJA** Janne Vaine / maastikuarhitekt MSc (MB 001461)

I köide

# Vabriku tn 1 katastriüksuse detailplaneering

Viljandimaa, Viljandi vald, Mustla alevik

Tartu 2025

## KÖITE KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

#### Sisukord

<b>1. ÜLDOSA.....</b>	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, alus ja eesmärk .....	4
1.2. Geodeetiline alusplaan .....	4
<b>2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS.....</b>	<b>4</b>
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.2. Seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused .....	5
2.3. Kontaktvööndi analüüs .....	5
<b>3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....</b>	<b>7</b>
3.1. Kehtiv Tarvastu valla üldplaneering.....	7
3.2. Koostatav Viljandi valla üldplaneering.....	8
<b>4. KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK .....</b>	<b>8</b>
<b>5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED .....</b>	<b>10</b>
<b>6. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....</b>	<b>11</b>
<b>7. PLANEERINGU LAHENDUS.....</b>	<b>11</b>
7.1. Krundi ehitusõigus.....	11
7.2. Hoonestusala piiritlemine.....	11
7.3. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	12
<b>8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>12</b>
8.1. Planeeritud haljastus ja heakord .....	12
8.2. Piirded .....	13
<b>9. LIIKLUSKORRALDUS.....</b>	<b>13</b>
9.1. Tee maa-ala .....	13
9.2. Parkimislahendus.....	14
<b>10. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSNÕUDED .....</b>	<b>14</b>
<b>11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....</b>	<b>15</b>
11.1. Veevarustus .....	15
11.2. Tuletõrje veevarustus .....	15
11.3. Reovee kanalisatsioon .....	15
11.4. Sademevesi.....	16
11.5. Elektrivarustus .....	17
11.6. Välisvalgustus .....	17
11.7. Sidevarustus .....	17

11.8.	Soojavarustus .....	17
12.	SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS .....	18
13.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD .....	18
14.	KESKKONNATINGIMUSED JA DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	19
14.1.	Radoonisisaldus piirkonnas .....	20
14.2.	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud.....	20
14.3.	Majanduslikud mõjud .....	21
14.4.	Kultuurilised mõjud .....	21
14.5.	Sotsiaalsed mõjud.....	21
14.6.	Ruumiline mõju .....	21
15.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TINGIMUSED .....	22
16.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	23

#### GRAAFILINE OSA (digitaalselt)

Situatsiooniskeem M 1:10 000	Joonis 1
Olemasolev olukord M 1:500	Joonis 2
Kontaktvöönd M 1:2000	Joonis 3
Põhijoonis M 1:500	Joonis 4
Tehnovõrgud M 1:500	Joonis 5

LISAD – esitatud digifailina ja eraldi kaustana (II köide)

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna Vabriku tn 1 katastriüksusel soovitakse muuta kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ning seada ehitusõigus hoonete püstitamiseks. Planeerimiseseaduse § 125 lg 1 p 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Tarvastu valla üldplaneeringu järgi asub Vabriku tn 1 katastriüksus kompaktse asustusega alal, millele on määratud detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Viljandi Vallavolikogu 27.01.2022. a otsus nr 34 *Vabriku tn 1 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine*.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval maa-alal krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks ning ehitusõiguse määramine vajalikele hoonetele ja rajatistele.

### 1.2. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Ricabell OÜ poolt aprillis 2023. a koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr ATG-23029).

Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Plaanil piirid Maa-ametist seisuga 14.04.2023 (kihil "PIIR" esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed).

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

### 2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala, Vabriku tn 1 kinnistu (katastritunnus 79705:001:1300), asub Viljandi maakonnas, Viljandi vallas, Mustla alevikus. Maaüksuse pindala on 11 277 m<sup>2</sup> ning maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Planeeringuala on hoonestatud. Tabelis 1 on kajastatud planeeringualal paiknevad ehitised vastavalt *ehitisregistri* andmetele.

**Tabel 1.** Vabriku tn 1 katastriüksusel paiknevad ehitised

Ehitise nimetus	Ehitisregistri kood	Peamine kasutamise otstarve
Garaaž-töökoda	112020682	Muu transpordihoone
Pesuruum-sanitaarsõlm	112020683	Muu teenindushoone
Garaaž	112020684	Garaaž
PVC hall	121378028	Muu laohoone

Täiendavalt paikneb planeeringuala kirdenurgas puidust katusealune ja krundi edelapiirile on paigutatud teisaldatav soojak, mis täidab ajutiselt kontoriruumi ülesannet.

Planeeringuala asub valdavalt tasase reljeefiga alal, vaid ala keskel paikneva garaaži põhjaküljel on pinnast täidetud ja põhjapoolsete naaberkinnistutega võrreldes moodustab maapind eritasandilise astme. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 58,29 – 59,71 m. Vabriku tn 1 maaüksuse läänepoolne osa on kaetud valdavalt asfaltkattega ning idaosa kruusa ja killustikuga. Haljastust esineb alal vähe - roheriba krundi lääneküljel üksiku lehtpuu ja mõne põõsaga.

Planeeringuala lääne- ja lõunakülge piiravad munitsipaalomandisse kuuluvad Vabriku ja Liiva tänav. Tegemist on kahe-suunaliste kõvakattega tänavatega, millele on seatud kiiruspiirang 30 km/h. Tänavate koosseisus puuduvad kõnniteed. Sõidukite juurdepääs Vabriku tn 1 kinnistule on tagatud Vabriku tänavalt, planeeringuala loodenurgast. Liiva tänavalt pääseb planeeringualale jalgvärava kaudu.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ulatub planeeringualale elektri madalpinge õhuliin, sidetrass ja veetrassi kaitsevöönd. Kinnistul on olemas elektriühendus ning liitumised ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikuga. Olemasolevaid hooneid köetakse lokaalselt ning sidevarustus on lahendatud mobiilside baasil.

Planeeringuala olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

## 2.2. Seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m;
- elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- elektri jaotusseadme ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele seadmest;
- sideehitise kaitsevööndi ulatus maismaal on 1 meetri sideehitisest;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabevoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul, mis on paigutatud kuni 2 m sügavusele – 2 m.

## 2.3. Kontaktvööndi analüüs

Detailplaneeringu kontaktvööndina on käsitletud planeeringualaga piirnevaid krunte ja ümbritsevat mõjuala kontaktvööndi joonisel (joonis 3) kajastatud ulatuses.

Mustla aleviku tuiksoone moodustab seda läbiv riigitee nr 52 (Viljandi-Rõngu tee) ehk alevikuisene Posti tänav, mille äärde on kujunenud ka asustuse keskus. Planeeringuala paikneb Mustla aleviku keskmest idas ja jääb maakonna keskusest, Viljandi linnast, ca 28 km kaugusele kagu suunas.

Planeeringuala piirneb allolevas tabelis 2 toodud maaüksustega.

**Tabel 2.** Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Paiknemine ilmakaare suhtes	Katastriüksuse aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Lisainfo
Loodes	Posti tn 47	79705:001:0270	100% elamumaa	1418 m <sup>2</sup>	Alal paikneb korterelamu maakeldri ja abihoonega
Põhjas	Posti tn 49	79705:001:0740	100% elamumaa	1280 m <sup>2</sup>	Alal paikneb üksikelamu abihoonega
	Posti tn 51	79705:001:0280	100% elamumaa	2084 m <sup>2</sup>	Alal paikneb üksikelamu abihoonetega

	Posti tn 53	79705:001:1690	100% elamumaa	3523 m <sup>2</sup>	Alal paikneb üksiklamu abihoonega
Kirdes	Posti tn 55	79705:001:0640	100% elamumaa	3825 m <sup>2</sup>	Alal paikneb üksiklamu abihoonetega
Idas	Jaani tn 1	79705:001:0002	100% elamumaa	1561 m <sup>2</sup>	Alal paikneb üksiklamu abihoonega
	Jaani tn 3	79701:002:0090	100% elamumaa	2347 m <sup>2</sup>	Alal paikneb üksiklamu abihoonega
Lõunas	Liiva tn L1	79701:001:0616	100% transpordimaa	3273 m <sup>2</sup>	Ala läbib Liiva tänav
Läänes	Vabriku tänav	79701:001:0614	100% transpordimaa	5455 m <sup>2</sup>	Ala läbib Vabriku tänav

Vabriku tn 1 kinnistu asub Mustla aleviku piirkonnas, kus esineb lähestikku kõige enam erineva maakasutuse sihtotstarbega maaüksusi (tootmismaa, ärimaa, väikeelamumaa, üldkasutatav maa, ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa). Planeeringualast põhja ja ida suunda jäävad erineva suurusega elamumaad (pindalad vahemikus 1418 m<sup>2</sup> - 3825 m<sup>2</sup>), mis eraldavad Vabriku tn 1 kinnistut riigiteest nr 52 Viljandi-Rõngu tee (Posti tänav). Elamumaadele on püstitatud ühe- kuni kahekoruselised valdavalt viilkatusega üksiklamud (v.a Posti tn 47 - kortermaja) ja nende abihooned. Eluhooned asetsevad kruntide tänavapoolsetel külgedel. Välisviimistlusmaterjalina on kasutatud puitu ja krohvi. Katusekattematerjalidest esineb enim eterniiti ja plekki.

Planeeringuala lõuna- ja lääneküljele jäävad küllaltki suured maaüksused (pindalad vahemikus 13 322 m<sup>2</sup> - 18 419 m<sup>2</sup>). Lõunapoolne avalikult kasutatav ala hõlmab vaba-aja ja sporditegevusi laululava, lõkkeplatsi, skatepargi ning laste mänguväljakuga. Sellest omakorda lõunas asub Tarvastu Gümnaasiumi territoorium. Planeeringualast läände, teisele poole Vabriku tänavat jäävad äri- ja tootmismaa katastriüksused (Posti tn 43//Vabriku tn 2 ja Tööstuse tn 1), millele on varasemalt koostatud detailplaneeringud (vt allpool infot kehtestatud detailplaneeringutest). Viimased loovad eeldused alade edasisteks arenguteks ja piirkonna aktiivsemaks kasutuselevõtuks. Posti tn 43//Vabriku tn 2 kinnistule on tänaseks detailplaneeringu kohaselt püstitatud toidukauplus.

Lähimad avalikud teenused (nt rahvamaja, kauplus, raamatukogu) on koondunud planeeringualast loodesse, Posti tänava äärde. Sama tänava külgedele on rajatud kõnniteed ning seal asub ka planeeringualale lähim bussipeatus (Vabriku), mis jääb Vabriku tn 1 kinnistust ca 100 m kaugusele.

Lähim olemasolev tuletõrjevee hüdrant paikneb Posti ja Vabriku tänava ristumiskohas.

Planeeringuala asukoht kohalike tänavate ääres ja riigitee vahetus läheduses tagab sellele mugava juurdepääsu. Ühistranspordipeatuse lähedus loob alale soodsad juurdepääsuvõimalused ka neile, kes kasutavad liikumiseks bussi.

Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Mustla asula maastik tervikuna määratud I väärtusklassi (maakondliku tähtsusega maastik). Maakonnaplaneeringu lisa 5, *Viljandimaa väärtuslike maastike register*, toob välja hinnangud, mille alusel seisneb ala väärtus eelkõige väga hästi säilinud tänavatevõrgus, krundijaotuses ja suhteliselt hästi säilinud peatänavaäärses hoonestuses. Samuti on Mustla alevik määratud kohalikuks keskuseks ja erandina linnalise asustusega alaks (rahvastiku tiheduse näitaja jääb alla 500 el/km<sup>2</sup>). Maakonnaplaneeringu seletuskirjale tuginedes tuleb kohalikes keskustes tagada kohalikud põhiteenused, mille sage igapäevane või iganädalane kasutamine rahuldab elanike igapäevaelu põhivajadused (haridus, tervis, turvalisus, vaba aeg). Lisaks kohaliku keskuse teenustele paiknevad kohalikus keskuses ka lähikeskuste teenused (nt kauplused, postiteenus, raamatukogu jms). Linnalise keskkonna planeerimisel tuleb säilitada selle kompaktsus ja tihendada sisestruktuure. Keskenduda tuleb kvaliteetse, esteetiliselt ja arhitektuurselt nauditava ning tiheda teeninduskohtade võrgustikuga avaliku linnaruumi väljakujundamisele.

Posti tänavale on Õnne ja Posti tänava ristist kuni Vabriku ja Posti tänava ristmikuni üldplaneeringuga ette nähtud miljööväärtusega hoonestusala (vt joonis 3). Planeeringuala jääb miljööväärtusega alast välja, kuid asub selle vahetus läheduses.

Planeeringuala mõjuvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- **Posti tn 43/45 kinnistu detailplaneering** (Posti tn 43//Vabriku tn 2 kinnistu loodes)

Detailplaneeringu seletuskirjas on eesmärgina välja toodud Posti tn 43 ja Posti tn 45 maaüksuste maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine multifunktsionaalse ärihoone ja ujula rajamiseks. Detailplaneering lubab krundi kohta ühe kahekorruselise hoone ehitust katusekaldega 0°-45°. Planeeringualale on projekteeritud toidukauplus ja teenindusjaam. Käesoleval ajal on alale valmis ehitatud kauplus.

- **Posti tn 57 katastriüksuse detailplaneering** (Vabriku tn 1 kinnistust kirdes)

Planeeringuga on fikseeritud tingimused kuni 9 m kõrguse sotsiaalhoolekandeasutuse hoone püstitamiseks. Planeering on kehtestatud aastal 2021. a ja planeeringu lahendust ei ole veel realiseeritud.

### 3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

#### 3.1. Kehtiv Tarvastu valla üldplaneering

Kehtiva Tarvastu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kompaktse asustusega alal, kus Vabriku tn 1 maaüksus on reserveeritud elamualana (E1) väikeelamute rajamiseks. Elamuala põhisihtotstarbega sobivad katastriüksuste sihtotstarvete liigid on väike-elamumaa, üldmaa ja transpordimaa. Elamumaa minimaalseks lubatud pindalaks on määratud 2000 m<sup>2</sup> ja hoonete kõrguseks kuni kaks korrust.



**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast Tarvastu valla üldplaneeringust (10.2022)

punane ring – planeeringuala asukoht;

kollane – reserveeritud elamuala;

oranž – reserveeritud üldkasutatav ala;

helelilla – reserveeritud tootmisala;

roheline – reserveeritud puhkeala ilma hoonete ehitamise õigusega;

pruunikas ruutvõrgustik – miljööväärtusega hoonestusala

### 3.2. Koostatav Viljandi valla üldplaneering

Koostamisel oleva Viljandi valla üldplaneeringu kohaselt jääb Vabriku tn 1 maaüksus tiheasustusala ettevõtlusotstarbega maale, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa (TT – tootmismaa ala, mille tootmise iseloomu üldplaneeringuga ei täpsustata). Üldplaneeringu seletuskirja p 3.2.2.2. alusel on tootmismaa-ala tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, ladude ja transpordiettevõtete maa. Lubatud kõrvalotstarbed on Ä (ärimaa), OJ (jäätmekäitluse maa) ja LT (teemaa). Ettevõtluse paindlikuks arendamiseks on tootmismaa-alal lubatud ärimaa kõrvalfunktsioon selle osakaalu määramata.



Skeem 2. Väljavõte koostatavast Viljandi valla üldplaneeringust (10.2022)

- punane ring – planeeringuala asukoht;
- kollane – väikeelamumaa;
- tumeroosa (TT) – tootmismaa;
- punane (Ä) – ärimaa;
- heleroheline (P1) - puhke- ja virgestusmaa;
- helerosa (ÜH) – haridus- ja kultuuriasutuste maa
- beež – korterelamumaa

### 4. KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala juhtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas. Maakasutuse sihtotstarbe muutmise tingib ala praegune ja perspektiivne kasutusviis. Vabriku tn 1 kinnistu on kasutuses sõidukite hooldusele ja remondile suunatud ettevõtlustegevusega (Mustla Autokeskus). Planeeringualal asuvad hooned kannavad garaažide, remonditöökodade ja laohoonete funktsioone. Koostatava detailplaneeringu eesmärk on viia maakasutuse sihtotstarbe kooskõlla seal toimuva tegevusega ning seada võimalused ja tingimused ala edasiseks korrastamiseks ja arendamiseks. Detailplaneeringu eesmärgist lähtuvalt on tegemist kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, millest tulenevalt on käesolev detailplaneering *planeerimisseaduse* § 142 lg 1 p 1 kohaselt üldplaneeringut muudev. Seega on kehtiva üldplaneeringu muutmine Mustla Autokeskuse arendamise eelduseks.



Üldplaneeringu muutmise ettepanekut iseloomustab allolev skeem 3.

Skeem 3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek



Kehtiva Tarvastu valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Mustla aleviku maakasutuses määratletud eraldi ärimaa sihtotstarvet, mistõttu planeeritava maa-ala kasutamise sihtotstarbe muutmisel äri- ja tootismaaks on aluseks võetud kehtiva üldplaneeringu tingimused, mis on seatud tootmisalale T4. Üldplaneeringuga on tootmisala T4 põhisihtotstarbe juures lubatud äri- ja tootismaa katastriüksuse sihtotstarvete liigid.

Mustla alevikus on lubatud tootmisalad T4, mis on elamualadega sobituva „pehme“ tootmise arendamiseks (nt skeemil 3 heledilla värvusega ala) ja kus tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks. Tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu nt äri, transport jms. Eelnimetatud tingimused on kooskõlas planeeringu lahendusega. Samuti rõhutab kehtiv üldplaneering, et enne üldplaneeringuga reserveeritud tootmisaladele ehitamist tuleks kasutusele võtta juba olemasolevad tootmishooned.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek loob eeldused planeeringuala kaasajastamiseks. Ühtlasi fikseeritakse detailplaneeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise tingimused.

Planeeritav lahendus haakub koostamisel oleva üldplaneeringuga, mille järgi kuulub planeeringuala ettevõtlusotstarbega maale, kus Vabriku tn 1 kinnistule on seatud tootismaa-ala sihtotstarve, mis hõlmab ladude ja transpordiettevõtete maad ning lubab ärimaa kõrvalfunktsiooni selle osakaalu määramata. Arvestades asjaoluga, et planeeringualal võib kujuneda ärimaa sihtotstarbe osakaal valdavaks, tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek seada planeeringualale nii äri- kui

tootmismaa sihtotstarve, mille protsendilist osakaalu detailplaneeringuga ei fikseerita. Ärimaa sihtotstarve lubab alale püstitada büroo- ja teenindusotstarbelisi ehitisi (nt autoteenindus). Koostamisel oleva üldplaneeringu lahendus on planeeringuala maakasutuse otstarvet täpsustav, mitte Vabriku tn 1 kinnistu põhifunktsioone radikaalselt muutev.

## 5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED

- Käesolev detailplaneering ei ole vastuolus Viljandi maakonnaplaneeringuga 2030+ - säilib asulale omane tänavatevõrk, krundijaotus ja peatänavaäärne väärtuslik puithoonestus. Detailplaneeringu lahendus ei too kaasa Mustla aleviku kui kohaliku keskuse põhiteenuste (sh lähikeskuse teenuste) kättesaadavuse vähenemist. Säilib linnalisele keskkonnale vajalik erinevate funktsioonide (elu, puhke, töö, ettevõtluse jne) koostoimimine, teenuste mitmekesisus ja väljakujunenud linnastruktuur.
- Kehtiva üldplaneeringu muutmine on keskkonnavaltselt ratsionaalne, kuna planeeringualal on olemas juba varem rajatud ja toimiv tehniline infrastruktuur ning võimalused äri- ja tootmistegevuseks. Keskkonnavaltselt on parem kavandada ettevõtlustegevust valmis kompleksis ja selle vahetus lähinaabruses, kui võtta sellise tegevuse jaoks kasutusele senised ehitistevabad alad. Seega kahjustab planeeringulahendusega kavandatud tegevus konkreetses asukohas keskkonda vähem kui sama tegevuse arendamine mujal. Kinnistule kavandatav ehitustegevus ei moonuta ega mõjuta oluliselt juba väljakujunenud ettevõtluskeskkonda.
- Kehtiva üldplaneeringuga määratud tootmisala T4 tingimused vastavad planeeringuala praegusele ja perspektiivsele kasutusele. Kavandatud täiendava hoonestuse, piirete ja haljastusega vähendatakse alalt lähtuvat võimalikku müra ja õhusaaste taset, mis aitab kaasa tervist säästva ja toetava elukeskkonna loomisele. Samuti säilitatakse linnalise keskkonna kompaktsus ja piirkonna tihe teeninduskohtade võrgustik.
- Planeeringulahendus arvestab koostamisel oleva Viljandi valla üldplaneeringu tingimustega ning vastab Viljandi Vallavolikogu poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise otsuse lähteseisukohtadele.
- Vastavalt Viljandi valla arengukavale aastateks 2019-2025 on valla kõige olulisemaks eesmärgiks järgnevatel aastatel teha kõik selleks, et inimestel oleks piirkonnas nende võimetele vastav ja väärtuslikult tasustatud töö, mis võimaldab inimeste jäämise ja tulemise Viljandi valda. Viimase eelduseks on ettevõtluskeskkonna ja majanduse arendamine väärtuslike töökohtade loomise kaudu.  
Planeeringulahendus toetab Viljandi valla arengukavaga seatud eesmärgi. Maakasutuse sihtotstarbe muutmise ja ehitusõiguse seadmisega soodustatakse ettevõtluse arengut, läbi mille luuakse piirkonda juurde kodulähedasi töökohti ja suurendatakse elanike heaolu.
- Asustuse kompaktsuse hoidmine ja arendamine selle sisestruktuuri tihendamise, ruumilise mitmekesisuse ja keskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu avaldab mõju majanduslikule energiasäästlikkusele. Keskkonna ruumiline ja arhitektuurne terviklahendus väljakujunenud piirkonnas (infrastruktuur, vajalikud ühendusvõimalused olemasolevate tehnovõrkudega jms) suurendab ala ressursside efektiivsemat kasutamist säilitades samaaegselt väljakujunenud maastikulist ja ruumilist eripära.
- Planeeringuala paikneb ettevõtlustegevuseks soodsas asukohas – suhteliselt asula keskel ja valla olulisima põhitee lähisel. Olemasolev teedevõrgustik tagab alale mugava juurdepääsu ning loob soodsad eeldused sõidukite ja inimeste liikumiseks kui ka vajalike kaupade transpordiks.

- Planeeringuala naabruses paiknevate äri- ja tootmismaade arendamine loob eeldused piirkonna aktiivsemaks kasutuselevõtuks ning soodustab inimeste kokkupuudet planeeringualal toimuva tegevusega. See omakorda mõjub positiivselt planeeringuala majandustegevusele.
- Piirkonnale ja planeeringualale omaste ehituslike ja arhitektuurilisete nõuete rakendamine tagab kavandatava hoonestuse sobivuse antud keskkonda.
- Planeeringualal ei kasva kõrghaljastust (v.a üks puu) ega haruldasi taimeliike, mistõttu ehitustegevusega ei kaasne negatiivset mõju ala senisele looduslikule väärtusele.
- Üldplaneeringuga seatud miljööväärtusliku hoonestusala puhul on oluline, et uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel arvestataks piki Posti tänavat ja tänavalt kahele poole avanevate vaadetega, samuti kõrvaltänavatelt avanevate vaadetega Posti tänavale. Käesoleva detailplaneeringuga ei halvendata vaadeldavust Posti tänava miljöölale.
- Kavandatava ehitustegevusega ei halvendata planeeringualaga piinevate tänavate kasutusvõimalusi ja läbilaskvust.
- Detailplaneeringuga püütakse leida senisest paremaid võimalusi planeeringuala ja sellega piirnevate elamumaade eraldamiseks.
- Planeeringulahendus korrastab ja reguleerib tegevused Vabriku tn 1 krundil.

## 6. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Muuta Vabriku tn 1 maaüksuse sihtotstarve äri- ja tootmismaaks;
- Ettevõtlustegevuse laiendamine hoonestuse mahu suurendamisega sealjuures võimalikult vähe ümbrust ja keskkonda häirides;
- Luua eeldused ala korrastamiseks ja krundi efektiivsemaks kasutamiseks;
- Kavandada planeeringualale hooned, mis sobiksid arhitektuuriliselt ja ehituslikult antud asukoha ning piirkonna hoonestusega.

## 7. PLANEERINGU LAHENDUS

### 7.1. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina joonisel 4.

Ettevõtluse paindlikuks arendamiseks ei fikseerita detailplaneeringuga äri- ja tootmismaa sihtotstarbe osakaalu krundil.

Krundile võib püstitada kuni kuus hoonet. Ehitiste kasutamise otstarvete määramisel on aluseks võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*.

Hoonestus paigutada krundile paralleelselt ja/või risti krundi lõunapiiriga.

### 7.2. Hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib püstitada ehitusõigusega määratud hooned ja rajatisi. Väljapoole hoonestusala on hoonete ehitamine keelatud (sh mitteehtusloakohustuslikud ehitised). Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala sees.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitiste võimalikud asukohad, mille kajastamisel on lähtutud

olemasolevate ehitiste paiknemisest, ettevõtlusega seotud hoonestusvajadustest ja hoonete spetsiifikast ning võimalikust krundisisesest liikluskorraldusest. Hoonete suurus, konfiguratsioon ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis. Detailplaneeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont.

Hoonestusala on antud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab lisaks planeeringus välja töötatud kontseptsioonile arvestada ka krundi hoonestaja soove. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parkimisrajatisi ning tehnovõrke.

### 7.3. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud ehitiste arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonise nr 4 vastavas tabelis.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoonete arhitektuur peab mahuliselt ja otstarbelt sobituma väljakujunenud keskkonda. Ehitis peab olema kestev ja otstarbekas ning paikkonna atraktiivsust parendav. Detailplaneeringuga on lubatud krundile püstitada PVC-kattega halle, välja arvatud Vabriku tänava poolsele küljele.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale, mida võib omavahel kombineerida. PVC-hallide puhul vältida kõrgläike materjale ja kasutada keskkonda sobivaid toone. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi toone. Keelatud on erksad, intensiivsed ja neoontoonid.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumbad, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavalt ja riigiteelt vaadeldavad ega eraldaks möödujatele mõjutusi (nt õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Müratavate tehnoseadmed tuleb suunata elamumaadest eemale.

Planeeritud hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardis EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

## 8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 8.1. Planeeritud haljastus ja heakord

Erinevate kontrastsete maakasutuse juhtotstarvete (nt elamumaa ja tootmismaa) eraldamiseks nähakse planeeringuala põhja- ja idaküljele ette hekkidega haljastatud puhverriba, kus selle rajamine on kohapealset ja perspektiivset olukorda hinnates võimalik. Vabriku tn 1 krundil paikneb olemasolev hoone (garaaž planeeringuala keskel), mille puhul on vajalik arvestada raskeveokite pöördetrajektooridega hoonesse sisenemisel selle põhjaküljest. Manöövervusala ruumivajadusest tulenevalt ei ole planeeringuala põhjapiirile terves ulatuses võimalik haljastatud puhverriba rajada. Seetõttu on antud asukohas äri- ja tootmismaa ning elamumaade visuaalse ja füüsilise eraldamise eesmärgil ette nähtud läbipaistmatu piirdeaia rajamine, mida on lubatud haljastada (nt ronitaimedega).

Planeeringualale rajatav haljastus mitmekesistab ala, aitab luua sellele osalise visuaalse suletuse ning vähendada ettevõtlustegevusega kaasnevaid mõjusid väljaspoole planeeringuala. Ühtlasi rikastab Vabriku tänava äärde kavandatud kõrghaljastus sealset tänavaruumi ning aitab muuta vaadeldavust planeeringualale esteetilisemaks.

Madal- ja kõrghaljastuse istutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;

- tagada, et puud jäävad hoone(te)st vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist;
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.

Haljastuse konkreetne paiknemine, taimede arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljastus tuleb rajada koos hoone(te) ehitamisega.

Planeeringualal kokku kogutav lumi tuleb ladustada Vabriku tn 1 krundi sees või tagada selle äravedu. Vallitatud lumi ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite liikumist ega halvendada nähtavust planeeringualalt väljasõidul.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb krundile paigutada suletavad konteinerid/mahutid, mis peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel. Prügikonteinerite/-mahutite asukohad määratakse hoone(te) projektiga.

Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt Viljandi vallas vastu võetud jäätmehoolduseeskirjale<sup>1</sup>.

## 8.2. Piirded

Planeeringuala tänavapoolsetele külgedele on lubatud kuni 1,5 m kõrguste läbipaistvate piirdeaedade ja/või hekkide rajamine. Erinevate kasutusotstarvetega maade eraldamiseks on planeeringuala ja sellega piirnevate elamumaade vahele vajalik ette näha 1,5 m kõrgune läbipaistev võrk- või puitaed kombineerituna kaitsehaljastusega. Haljaspiiretele kõrguspiirangut ei seata (v. a tänavapoolsetel piiridel, kus hekkide kõrgus on lubatud kuni 1,5 m), kuid arvestada tuleb võimalike mõjudega naabrusõigustele. Asukohtades, kus haljastusliku puhverriba rajamine ei ole võimalik (põhjus toodud eelnevas punktis 8.1), on erineva spetsiifikaga alade eraldamiseks ette nähtud 2 m kõrgune läbipaistmatu piirdeaed (joonisel 4 näidatud ulatuses). Kõrgema piirde kasutamise tingib asjaolu, et antud asukohas on planeeringuala maapinda tõstetud ja elamumaad paiknevad kohati ca 0,5 m madalamal. Kõrgema läbipaistmatu piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik, kui planeeringualaga piirnevate elamukruntide omanikud soovivad säilitada olemasoleva piirdeaia.

## 9. LIIKLUSKORRALDUS

### 9.1. Tee maa-ala

Sõidukite juurdepääsud planeeringualale on kavandatud nii Vabriku kui ka Liiva tänavalt. Täiendavalt on Liiva tänavale ette nähtud sõidukite väljapääs olemasoleva hoone (garaaž planeeringuala keskel) juurdeehitisest. Planeeringuala tänavapoolsetele külgedele on ette nähtud ka jalgvärvad. Põhijoonisel (joonis 4) näidatud juurdepääsude asukohad Vabriku tn 1 krundile täpsustatakse hoone(te) projektiga.

<sup>1</sup> Viljandi Vallavolikogu poolt 30.10.2019. a vastu võetud määrus nr 85

## 9.2. Parkimislahendus

Äri- ja tootmispindade kavandamisel tuleb tagada krundisiseselt parkimine vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* nõuetele. Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja parklate konfiguratsioon tuleb määrata edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonestuse tegelikule paiknemisele, suletud brutopinnale, kasutusotstarbe või -otstarvete osakaalule või töötajate arvule. Ehitiste kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Hoonete projekteerimisel tuleb ette näha ka nõuetekohased jalgrataste parkimiskohad. Õues paikneva jalgrattahoidja külge peab saama jalgratast kinnitada raamist.

Põhijoonisel (joonis 4) on illustreerivalt näidatud planeeringuala võimalik liiklusskeem ning parkimislahendus. Parkimiskohtade paigutust krundil on lubatud projekteerimisel muuta kogu planeeringuala ulatuses.

Parkimiskohtade arvutamisel lähtuda vastavalt EVS 843:2016 toodud parkimisnormatiividest (vt tabel 3)

**Tabel 3.** Parkimisnormatiivid

Sõiduautode parkimine	Ehitise liik	Parkimiskohtade vajadus (1 pk/ suletud brutopinna m <sup>2</sup> kohta)	
	Asutused	1/40	
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/90	
	Teenindusjaam	1/20	
Jalgrataste parkimine	Ehitise liik	Parkimiskohtade vajadus	
		(1 pk/ suletud brutopinna m <sup>2</sup> kohta)	1 pk / töötaja kohta
	Asutused	1/100	1/10
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/200	1/12

Sõidualade ja parklate teekattematerjalina kasutada asfaltkatet või kivitarketti, kõnniteedel tänavakivi.

## 10. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUSNÕUDED

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud ja olemasolevad hooned paiknevad naaberkinnistute ehitistest vähemalt 8 meetri kaugusel. Tule leviku takistamine ehituslike abinõudega on vajalik, kui Posti tn 49 kinnistul ehitatakse olemasolevale garaažile lähemale kui 8 meetrit. Planeeritud hoonestusala asub hoonestatud naaberkinnistute piiridest vähemalt nelja meetri kaugusel (v. a põhjapoolse olemasoleva garaaži asukohas). Lähim naaberkinnistu hoone (Posti tn 47 abihoone) paikneb planeeritud hoonestusalast 8 m kaugusel.

Planeeringuala juurdepääsud, hoonestus ja haljastus võimaldavad ehitistele ligipääsu ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundi sees. Käesoleva detailplaneeringuga on Vabriku tn 1 krundile

ette nähtud vähemalt 6 m laiused juurdepääsud, mis tagavad ligipääsu päästeautodele (normatiivne tee laius päästeauto ligipääsuteele peab olema 3,5 m, redel- ja tõstukautole 4,5 m). Võimalikud väravate laiused sõidukile peavad olema vähemalt 4 m.

Inimeste evakuatsioon ja päästemeeskonna juurdepääs hoone(te)sse lahendatakse ehituslike võtetega (trepid, redelid jms).

Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 1-1/17 Lisa 1 *Hoonete liigitus tuleohutuse järgi* kuuluvad planeeritud ehitised V, VI ja VII kasutusviisiga hoonete alla. Hoonete täpne tuleohutus- ja tulepüsivusklass määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## 11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

### 11.1. Veevarustus

Mustla alevikus on vee-ettevõtjaks Ramsi VK OÜ. Planeeringuala lääne- ja lõunaküljel paiknevale transpordimaale on rajatud ühisveevärgi torustik, mis tagab Vabriku tn 1 kinnistule veevarustuse. Planeeringuala veevarustus säilib olemasolevate liitumispunktide kaudu.

Kõigile ühisveevärgi rajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine Ramsi VK OÜ kasuks.

Ehitamisel ja haljastamisel tuleb jälgida, et olemasolevad ja planeeritavad veerajatised ei jääks istutatavate puude, põõsaste või muude elementide alla, mis võivad rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

### 11.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonetel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10<sup>2</sup> § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaiagaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Määruse § 7 lg 1 alusel on hoone kustutamiseks, mille tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus moodustab 0- 600 MJ/m<sup>2</sup>, vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s. Kui hoone tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormus jääb vahemikku 601-1200 m<sup>2</sup>, on vajalik veevooluhulk veevõtukohas 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Planeeringualale lähim hüdrant (nr 15, VID 17067) asub Posti ja Vabriku tänavate ristumiskohas ning jääb planeeringualast u 43 m kaugusele (vt joonis 3). Hüdrandi võimekus on 10 l/s. Täiendav tuletõrjevesi tagatakse planeeringualast ca 150 m kaugusel asuvast looduslikust veevõtukohast (tiik, VID 2779), mis paikneb Viljandi-Rõngu maantee põhjaküljel, Mustla rahvamaja lähistel.

### 11.3. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Mustla valla ÜVK arendamise kavale<sup>3</sup> paikneb planeeringuala reoveekogumisalal. Vabriku tn 1 kinnistu lääne- ja lõunaküljel paiknevate sõiduteede koosseisus on rajatud olemasolev iseveolne

<sup>2</sup> Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

<sup>3</sup> Viljandi valla ÜVK arendamise kava aastateks 2021-2032 (Europolis OÜ, töö nr 11/20)

kanalisatsioonitorustik, mille kaudu on tagatud planeeringualalt reovee äravool. Olemasolevad kanalisatsioonivarustuse liitumispunktid planeeringuala piiril säilivad.

Kõigile planeeritud ühiskanalisatsioonirajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine Ramsi VK OÜ kasuks.

Ehitamisel ja haljastamisel tuleb jälgida, et olemasolevad ja planeeritavad kanalisatsioonirajatised ei jääks istutavate puude, põõsaste või muude elementide alla, mis võivad rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

#### 11.4. Sademevesi

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puudub sademeveekanalisatsioon. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeringuala geoloogilised tingimused ei võimalda sademevee lokaalset immutamist. Sademevesi on vajalik ära juhtida ja allavoolu jäävate veejuhtmete ülekoormuse vältimiseks äravoolu aega pikendada kasutades puhvermahuteid.

Kõvakattega parkla- ja sõidualadelt juhitakse sademevesi restkaevudesse, kust see sademeveetorustikuga puhvermahutisse suunatakse. Kavandatud parkimisaladelt ärajuhitav vesi vajab enne suublasse juhtimist puhastamist õli- ja liivapüüduris. Juhul kui katustelt vee kogumiseks ei rajata eraldi sademevee kogumise ja ärajuhtimise süsteemi (torustik, mahuti, pumpla), seguneb katuste vesi (puhas vesi) platsi veega ja tuleb samuti juhtida läbi õli- liivapüüduri. Puhvermahutist pumbatakse sademevesi õli- ja liivapüüdurisse ning juhitakse edasi kahes suunas:

1) isevoolselt toruga läbi Posti tn 53 kinnistu ja maanteealuse truubi, kust see Posti tn 52f kinnistul asuva kraavi kaudu jõuab Mustla eesvoolukraavi;

2) Vabriku tänava äärde kavandatud nõva ja tänavaaluse truubi kaudu Tööstuse tn 1 maaüksusel asuvasse kraavi, kust see riigi- ja munitsipaalomandis oleva kraavituse kaudu jõuab Mustla eesvoolukraavi (vt tehnovõrkude joonisel skeem 1). Planeeringuala läänepiiril asuvate hoonete katustelt tulenev sademevesi juhtida nõva ja kavandatud truubi kaudu samuti Vabriku tänavast läänes asuvasse kraavi. Detailplaneeringus on näidatud pumpade paigaldamine sademeveemahutisse. Lubatud on kasutada ka lahendust, kus pumbad paiknevad mahutist väljaspool (nt kasutatakse eraldi tehasest toodetavaid mahuteid ja pumplat, mis ühendatakse torustikuga).

Planeeringuala läänepiirile ja kirdenurka on kavandatud nõvad sademevee äravoolu aeglustamise ja puhverdamise võimalustena.

Parkimisaladel on soovitatav kasutada sademevee kokkuvooluaega pikendavaid katendeid (nt parkimiskohtadel). Kõnnitee rajada vett läbilaskva katendiga (nt laia vuugiga tänavakivid).

Katustelt lähtuv sademevesi on soovitatav taaskasutamise eesmärgil kokku koguda (nt masinate pesuks, WC-loputuskasti täitmiseks).

Sademevee ärajuhtimise toimimiseks on vajalik vee ärajuhtimissüsteemide regulaarne hooldus ja korrashoid.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee äravool planeeritud sademeveetorustikku ja nõvasse ning välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) näidatud sademeveelahendus on põhimõtteline ja kõik mõõtmed, kõrgused, vooluhulgad ning asukohad tuleb täpsustada projekteerimise käigus koos vertikaalplaneerimisega.



### 11.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 21.05.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 473305.

Planeeringuala toide toimub alajaama Ärihoone:(Mustla) baasil, mis asub Posti tn 43 // Vabriku tn 2 kinnistul. Planeeringuala liitumispunkt asub nimetatud alajaamast lähtuva fiiri F2 õhuliini mastil M20. Liitumispunkti peakaitse on 3x80 A.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel jäävad elektrikilp ja -post võimaliku ehitise asukohta ning liitumispunkt tuleb ümber teisaldada ja näha ette asukohta, kus see on aastaringselt vabalt teenindatav. Planeeringuga nähakse ette elektrivõrgu ümberehitus, millega liigutatakse liitumispunkt planeeringuala edelanurga lähedusse krundi piirile eraldi alusele paigaldatavasse kilpi. Kilbi toide on ette nähtud õhuliini mastilt M1 maakaabliga. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

### 11.6. Välisvalgustus

Krundisise välisvalgustus lahendatakse hoone(te) projekteerimise käigus.

### 11.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus tagatakse mobiilsidevõrgu baasil.

Planeeringualaga piirnevale tänavamaale on rajatud sidetrass, millega on perspektiivis võimalik liituda vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tingimustele.

### 11.8. Soojavarustus

Koostamisel oleva Viljandi valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala perspektiivses Mustla kaugküttepiirkonnas. Kohaliku küttevarustuse väljaehitamisel on Vabriku tn 1 krundil võimalik sellega liituda vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tingimustele.

Seni lahendatakse planeeringuala soojavarustus lokaalküttega. Lubatud on keskkonnasäästlikud lokaalse kütteviisi lahendused, mida võib omavahel kombineerida. Kui ahju küttevõimsus ületab 1 MW, siis tuleb enne ehitusloa taotlemist saada keskkonnaluba<sup>4</sup>. Kui katla võimsus jääb 0,3 – 1 MW vahele, on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevus Keskkonnaametis registreerida<sup>5</sup>.

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud, kui need on katuse või fassaadiga samas tasapinnas. Päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust ega häirida liiklust ja jalakäijaid.

Küttesüsteemi täpne lahendus antakse hoone(te) projektiga.

---

<sup>4</sup> Atmosfääriõhu kaitse seadus § 79 lg 3 ja 6 ning § 80 lg 1 ja 2

<sup>5</sup> Samas

## 12.SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele on vajalik seada isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

Sademevee juhtimiseks väljaspool planeeringuala kuni eesvoolukraavini on eraomandeid läbivate katastriüksuste piires sõlmitud järgmised notariaalsed servituudilepingud:

- 17.02.2025. a on sõlmitud reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping, mille punkt 3 alusel seab teeniva kinnistu (Tööstuse tn 1) omanik valitseva kinnistu (Vabriku tn 1) kasuks tähtajatu ja tasuta sademeveejuhtimise servituudi. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada omal kulul servituudi alale sademeveekraav või maa-alune sademeveetoru. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus juhtida selle kraavi või torustiku kaudu läbi teeniva kinnistu õli- ja liivapüüduri poolt puhastatud sademevett valitsevalt kinnistult kraavi, kuhu valgub sademevesi ka teistelt kinnistutelt ja kust voolab sademevesi looduslikku veekogusse.
- 17.03.2025. a on sõlmitud reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping, mille punktide 3 ja 4 alusel seavad teeniva kinnistu 1 (Posti tn 52f) ja teeniva kinnistu 2 (Posti tn 53) omanikud valitseva kinnistu (Vabriku tn 1) kasuks tähtajatu ja tasuta sademeveejuhtimise servituudi. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada omal kulul Posti tn 52f kinnistu servituudi alale sademeveekraav või maa-alune sademeveetoru ja juhtida selle kaudu läbi teeniva kinnistu õli- ja liivapüüduri poolt puhastatud sademevett valitsevalt kinnistult kraavi, kuhu valgub sademevesi ka teistelt kinnistutelt ja kust voolab sademevesi looduslikku veekogusse. Posti tn 53 kinnistule on Vabriku tn 1 kinnistu igakordsel omanikul õigus omal kulul rajada maa-alune sademeveetoru ja juhtida selle kaudu läbi teeniva kinnistu õli- ja liivapüüduri poolt puhastatud sademevett.

## 13.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- hea nähtavus ja valgustatus (hoonete sissekäigud ja lähiümbrus);
- territoriaalsus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ala korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale;
- hooned varustada tulekahju- ja/või valvesignalisatsiooniga ning videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab sõidukitega seotud kuritegude riski;
- sissebustumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergesti üttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

## 14. KESKKONNATINGIMUSED JA DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Viljandi Vallavalitsuse keskkonnapetsialisti Liisa Kaasiku poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohaselt ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa mõju ilmumist planeeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisel. Vastavalt Viljandi Vallavolikogu 27.01.2022. a otsusele nr 34 ei ole planeeringualal keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine vajalik.

Vabriku tn 1 krundile ei planeerita hooneid ega tegevust, millega kaasneks oluline keskkonnamõju. Negatiivse keskkonnamõjuga tegevused on keelatud.

Ehitustegevused käsitletaval maa-alal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja tehnika tööshoidmisel ehitustegevuse ajal. Planeeringu rakendamisega kaasnevate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevusest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasneda ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused* kehtestatud nõuetele.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse realiseerudes tõuseb tõenäoliselt mõningal määral planeeringualaga piirnevatel tänavatel ja Vabriku tn 1 krundi sees liikluskoormus ja sellest lähtuv müratase. Arvestades Vabriku ja Liiva tänavatel kehtivat piirkiirust kuni 30 km/h, mis on planeeringuala sees veelgi väiksem, siis eeldatavalt on sõidukitest tingitud müratase madal ega kahjusta inimeste tervist ja heaolu. Planeeringualaga piirnevate elamumaade hoonestus on koondunud kinnistute sõiduteepoolsetele külgedele, mistõttu võib eeldada, et peamine müra tingitud mõju elamutele on põhjustatud riigitee liiklusest. Ettevõtlustegevusest lähtuvate võimalike negatiivsete mürahäiringute vähendamiseks naabruses olevatele elamutele on ette nähtud kaitsehaljastuse ja 2 m kõrguse piirdeaia rajamine. Täiendavat müratõkkeseina funktsiooni aitab täita ka krundi piirialale kavandatud hoonestus. Müra ja õhusaaste osas ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Planeeritud hoonestusala, selle kaugus naaberhoonetest ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldab arhitektuurinõudeid arvestades püstitada ehitised, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeringuala kui naabermaauksuste hoonetes. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada naaberkinnistutel asuvate eluruumide insolatsiooninõuded lähtuvalt EVS 894:2008/A2:2015 *Loomulik*

valgustus elu- ja bürooruumides. Kavandatud hoonete asukohast ja kõrgusest tulenevalt on naaberelamutes tagatud piisav ehk 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Hoone(te) projekteerimisel ja rajamisel tuleb vajadusel arvestada radooniohuga. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (vt punkt 14.1).

#### 14.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile asub planeeringuala 2023. a andmetele tuginedes kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel. Radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Tegeliku radoonitaseme sisaldus pinnases selgitatakse konkreetses ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Radoonitaseme mõõtmine tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada nende püsiehitiste puhul, kuhu planeeritakse töökeskkond, mille ruumides viibivad inimesed. Selliste hoone(te) projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

#### Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

#### 14.2. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS-e andmetel ei asu planeeringualal ega selle mõjualas kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitstavate liikide elupaiku. Samuti ei paikne ala Natura 2000 võrgustiku alal. Arvestades asjaolu, et planeeringuala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud ja valdavalt tehislik, siis on laiemas plaanis tegemist keskkonda sobiva muutusega, millega ei kaasne negatiivse mõju avaldumist kaitsealustele liikidele või taime- ja loomaliikide populatsioonide arvukusele ega kohaliku maastiku looduslikkuse vähendamisele. Mõningane positiivne mõju kaasneb planeeringualale täiendava haljastuse rajamisega, mis lisab alale mitmekesisust, esteetilisust ja toimib kaitsepuhvrina planeeringuala ja elamumaade vahel.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele paikneb planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Ettevõtlustegevusega tuleb välistada võimalikest õli- või kütuseleketest tingitud ebasoodsad mõjud pinnasele ja põhjaveele. Seetõttu on oluline, et planeeringuala sõidu- ja

parkimisalad oleksid kaetud vettpidava katendiga ning nendelt kogutav sademevesi oleks enne loodusesse juhtimist õli- ja liivapüüduriga puhastatud.

Reo- ja tarbevee käitlemine on ette nähtud ühisvõrkude baasil, mis välistab sellega seotud saasteriske.

#### **14.3. Majanduslikud mõjud**

Ettevõtlustegevuse laiendamine antud piirkonnas loob täiendavaid töökohti, mis on üheks valla arengueesmärgiks. Samuti soodustab ettevõtlustegevus mitmekesise elukeskkonna arengut, millega suurenevad võimalused uute elanike piirkonda elama asumiseks, mis omakorda aitab edendada valla head käekäiku. Planeeringuala kasutuselevõtt äri- ja tootmismaana on soodne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatud vajalikud ühendused oluliste tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel, kuid soodustab kvaliteetse elukeskkonna arengut.

Planeeritava tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

#### **14.4. Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, küll aga asub planeeringualast loode suunas Posti tänava teljel Mustla miljööala. Planeeringuala paiknemine väljaspool miljööala võimaldab selle hoonestamist detailplaneeringuga määratud tingimustel, et tagada hoonete sobivus sealsesse keskkonda. Miljööväärtusliku ala puhul on oluline säilitada selle vaadeldavus piki Posti tänavat ja kõrvaltänavatelt Posti tänava suunas. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel ei halvendata vaadeldavust Mustla miljööalale. Vabriku tn 1 krundi lääneküljele kavandatud võimalik haljastus parandab vaadeldavust antud alale. Ei ole alust eeldada, et detailplaneeringu elluviimisel oleks negatiivne kultuuriline mõju.

#### **14.5. Sotsiaalsed mõjud**

Ettevõtlustegevus soodustab kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

#### **14.6. Ruumiline mõju**

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist negatiivset ruumilist mõju, kuna planeeringualal on varasemalt samuti toimunud sõidukitega seotud ärintegevus. Alale on rajatud mitmeid hooneid ning sõidu- ja parkimisalad, mis on kujundanud piirkonna ilmet juba pikka aega. Detailplaneeringu realiseerimine aitab kaasa ala korrastamisele ja hoonestuse ühtsuse loomisele, mis mõjutab piirkonna arengult positiivselt.

## 15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TINGIMUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisel. Hoonete ehitusõigused realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga projekti alusel koos juurdepääsutee, krundisestest parkimiskohtade, piirdeaia ja haljastusega. Ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Viljandi vallale kohustusi planeeritud juurdepääsuteede, parklate ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste projekteerimiseks, ehitamiseks ja finantseerimiseks. Detailplaneeringuga ei kavandata avalikke rajatisi.

Planeeritavad tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja tehnovõrgu valdaja vahelistele kokkulepetele.

Planeeringuala sademevee juhtimiseks eesvoolukraavi korraldab ja rahastab vajalikud tööd Vabriku tn 1 kinnistu omanik. Tööstuse tn 1, Posti tn 52f, Posti tn 53 ja Vabriku tn 1 katastriüksuste omanike vahel sõlmitud notariaalsete kokkulepete kohaselt on teenivad kinnistud (Tööstuse tn 1, Posti tn 52f, Posti tn 53) andnud load sademevee juhtimiseks läbi nende maaüksuste ning servituudi alal asjakohaste tööde teostamiseks. Vabriku tn 1 kinnistu igakordne omanik on kohustatud servituudi alusel temal olemasolevat õigust teostama viisil, mis oleks kõige vähem koormav teenivale kinnistule ning ei takistaks teeniva kinnistu omanikul teenivat kinnistut kasutada. Samuti on Vabriku tn 1 kinnistu omanik kohustatud igat liiki ehitus-, remondi-, hooldus- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel oma kulul mõistliku aja jooksul likvideerima kõik töödega teenivale kinnistule põhjustatud kahjud ning taastama mõistliku aja jooksul teeniva kinnistu seisukorra selliselt, nagu see oli enne tööde algust.

## 16.KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / kinnistu omanik	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse asukoht	Märkus
1.	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm	21.06.2024 nr 4203066952	II köide, lisa 13 digitaalse failina	Tööjoonise Võrgu ümb Elektrilevi O projekteeri Antud koos kooskõlastu
2.	Päästeameti Lõuna päästekeskus	Mati Umbleja	13.10.2023	II köide, lisa 10 digitaalse failina	
3.	OÜ Ramsi VK	Steve Võsu	24.08.2023	II köide, lisa 9 digitaalse failina	Sõltumata kooskõlastu tehtavate t ühisveeväri kanalisatsio Ramsi VK h
4.	Maa- ja Ruumiamet				
5.	Keskkonnaamet				
6.	Põllumajandus- ja Toiduamet				
7.	Posti tn 52f kü omanik	Rein Tafenau	17.03.2025	II köide, lisa 15 digitaalse failina	Vabriku tn 1 (sademevee
8.	Posti tn 53 kü omanik (kt 79705:001:1690)	Karin Taukar	17.03.2025	II köide, lisa 15 digitaalse failina	Vabriku tn 1 (sademevee
9.	Tööstuse tn 1 kü omanik (kt 79705:002:0140)	Peeter Peek Tõnu Peek	17.02.2025	II köide, lisa 14 digitaalse failina	Vabriku tn 1 (sademevee