



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

28. august 2025 nr

Vabriku tn 1 katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine (EELNÕU)

Maastikuarhitekt Janne Vaine (Auland OÜ, registrikood 14946152) koostas Viljandi Vallavolikogu 27.01.2022 otsusega nr 34 „Vabriku tn 1 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ Mustla alevikus Vabriku tn 1 katastriüksusel (katastritunnus 79705:001:1300) algatatud detailplaneeringu (KovID: 302) ja esitas selle vastuvõtmise otsuse tegemiseks (reg 01.04.2025 nr 7-2/113-30).

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maa kasutamise sihtotstarve äri- ja tootmismaaks ning määrata ehitusõigus ettevõtluseks vajalike hoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 1,1 ha.

Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla liitumisel Viljandi vallaga moodustus 25.10.2017 haldusüksus nimega Viljandi vald.

Detailplaneeringualal kehtib Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10 „Tarvastu valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Tarvastu valla üldplaneering (edaspidi ka üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asub taotletav planeeringuala elamumaa juhtotstarbega maa-alal, seetõttu on kavandatud detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Vabriku tn 1 katastriüksuse maa sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Käesoleva detailplaneeringu maa-ala juhtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaaks tingib ala praegune ja perspektiivne kasutusviis viia maakasutuse sihtotstarve kooskõlla seal toimuva tegevusega ning seada võimalused ja tingimused ala edasiseks korrastamiseks ja arendamiseks. Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastuvõetud Viljandi valla üldplaneeringu järgi jääb Vabriku tn 1 maaüksus tiheasustusala ettevõtlusotstarbega maale, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa ning lubatud kõrvalotstarbed on ärimaa, jäätmekäitlusmaa ja teemaa.

Vabriku tn 1 kinnistul tegutsetakse sõidukite hooldusele ja remondile suunatud ettevõtlusega.

Käesoleva detailplaneeringu täpsem lahendus on toodud detailplaneeringu seletuskirjas, olemasoleva olukorra ja kontaktvööndi joonisel, põhijoonisel, tehnovõrkude joonisel ja situatsiooniskeemil, mis on lisatud käesolevale otsusele.

Päästeametile (reg 19.04.2023 nr 7-2/113-10), kaasatud isikutele (reg 19.04.2023 nr 7-2/113-9), Elektrilevi OÜ-le (reg 22.05.2023 nr 7-2/113-12) ja OÜ Ramsi VK-le (reg 22.05.2023 nr 7-2/113-

13) saadeti üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku teade, sh avalikustati teade ajalehes „Sakala“. Avalik väljapanek toimus 05.05.2023 kuni 04.06.2023. Avaliku väljapaneku ajal esitasid kaks isikut oma arvamuse (reg 05.06.2023 nr 7-2/113-14 ja reg 05.06.2023 nr 7-2/113-15) planeeringlahenduse kohta, kus peamiselt tõsteti esile müra ja sademevee lahenduse probleemid.

Viljandi Vallavalitsus teavitas avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust huvitatud/kaasatud isikuid (sh arvamuse avaldajad), Keskkonnaametit, Päästeametit, Telia Eesti AS-i, Elektrilevi OÜ-d, OÜ-d Ramsi VK (reg 05.06.2023 nr 7-2/113-16), Rahandusministeeriumit (reg 06.06.2023 nr 7-2/113-18) ja lisas teate ajalehte „Sakala“ (reg 05.06.2023 nr 7-2/113-17).

Viljandi Vallavalitsuse 13.06.2023 istungil (protokoll nr 2-1/25) andis Viljandi Vallavalitsus põhjendatud seisukohad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult esitanud arvamuste kohta.

29.06.2023 toimus Mustla alevikus Tarvastu käsitöökojas avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ja Viljandi Vallavalituse seisukohtade (13.06.2023 protokoll nr 2-1/25) tutvustamine ja arutelu. Arutelu tulemusel vähendatakse detailplaneeringu edasisel koostamisel maksimaalset ehitise lubatud kõrgust 8 meetrini ja määratud kohas ehitusala. Müratõkkeseina osas lähtuda planeeringus kõrgusest 2 meetrit. Kuna elamumaa krundid asuvad madalamal, siis on aia/müratõkke visuaalne mõju neile kruntidele suurem. Sademevee lahenduse osas käsitleda kolme võimalikku lahendust – sademevee vastuvõtmine, filtreerimine ja immutamine Vabriku tn 1 krundil, sademe suunamine Vabriku tn poole ja Posti 53 krundil asuvasse tiiki, sealtkaudu Posti tn poole.

Seega on esitatud arvamustega detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Detailplaneering saadeti kooskõlastamiseks ning arvamuse avaldamiseks Päästeametile (reg 20.09.2023 nr 7-2/113-20), kaasatud isikutele, sh OÜ Ramsi VK (reg 20.09.2023 nr 7-2/113-21), Maa- ja Ruumiametile (endine Regionaal- ja Põllumajandusministeerium) (reg 07.12.2023 nr 7-2/113-24) ja huvitatud isikutele (reg 08.12.2023 nr 7-2/113-25).

Detailplaneeringu kooskõlastas Päästeamet (reg 13.10.2023 7-2/113-22), Telia Eesti AS (reg 11.12.2023 nr 7-2/113-26) ja huvitatud isik (reg 12.12.2023 nr 7-2/113-27).

Maa- ja Ruumiamet (endine Regionaal- ja Põllumajandusministeerium) esitas arvamuse (reg 05.02.2024 nr 7-2/113-28) koos märkustega, millega on detailplaneeringus arvestatud.

Viljandi Vallavalitus saatis detailplaneeringu korduvkooskõlastuse saamiseks Maa- ja Ruumiametile (reg 24.04.2025 nr 7-2/113-31). Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond kooskõlastas detailplaneeringu (reg 20.05.2025 nr 7-2/113-32).

Täiendavalt on sõlmitud kinnistu omanikega notariaalsed realservituudi seadmise lepingud ja asjaõiguslepingud sadevee ärajuhtimise tagamiseks, mida üldplaneeringut muutev detailplaneering ette näeb.

Ülejäänud kaasatud isikud arvamust ei avaldanud.

Detailplaneeringu vastuvõtmine on haldusmenetluse toiming. Haldusmenetluse seaduse § 72 lg 2 sätestab, et haldusmenetluse toiming vaidlustatakse koos haldusaktiga (sisulise otsusega).

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 4¹, planeerimisseaduse § 86 lg-d 1 ja 2, 142 lg 2, Viljandi Vallavolikogu 28.02.2022 määruse nr 13 „Planeerimisseaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 1 lg 1, Viljandi Vallavolikogu:

o t s u s t a b:

1. Vastu võtta Mustla alevikus Vabriku tn 1 katastriüksuse detailplaneering (KovID: 302, lisatud) ja korraldada avalik väljapanek. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maa kasutamise

sihtotstarbe äri- ja tootmismaaks ning määrata ehitusõigus ettevõtluseks vajalike hoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 1,1 ha.

2. Viljandi Vallavalitsuse planeeringu- ja GIS-spetsialistil korraldada otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek ning avaldada teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust ajalehes Sakala ja Viljandi valla veebilehel www.viljandivald.ee.

3. Detailplaneeringuga saab tutvuda Viljandi valla ametiasutuses (vallamajas) ja elektrooniliselt Viljandi valla veebilehel www.viljandivald.ee.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

Koostaja: Gerly Eiche, planeeringu- ja GIS-spetsialist

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthäälteenamus