

Mõisaküla linna üldplaneering 2025+

Mõisaküla Linnavalitsus
OÜ Pärnu Instituut

Kehtestatud Mõisaküla Linnavolikogu 23.01.2014 määrusega nr 1

Linnapea: Ervin Tamberg

MÕISAKÜLA LINNAVALITSUS

Jaan Sihveri 4, Mõisaküla
tel 4355600, fax 4355609

EESSÕNA

Valminud Mõisaküla linna üldplaneering on nüüdisnõuetele vastav ja mõõdapääsmatult vajalik alusdokument kohalikule omavalitsusele, s.o Mõisaküla linnavolikogule ja linnavalitsusele, millest otseselt lähtutakse ja millele hakkab toetuma meie tegevus koos kohaliku elanikkonnaga järgnevatel aastatel. Samuti võimaldab valminud üldplaneering kasutada kohalikke ressursse pikaajaliselt ja säästvat arengut silmas pidades ning osaleda rahvusvahelistes europa projektides finantsressursside hankimisel.

Mõisaküla linna arengu eesmärk on kujuneda atraktiivseks elamis- ja tööstuspiirkonnaks säilitades sealjuures inimsõbraliku keskkonna, huvipakkuvad vaatamisväärsused ja omapärase looduse, mis on eelduseks turismi- ja puhkamisvõimaluste arengule.

Käesolev üldplaneering määrab Mõisaküla linna maakasutuse arengusuunad. Üldplaneeringu eeldatav kehtivusperiood on 15...20 aastat.

Planeeringu koostamisel osales töörühm:

Ervin Tamberg	Linnapea
Ilmar Laas	Maa- ja ehitusspetsialist (kuni 2012)
Jorma Õigus	Linnavolikogu esimees
Kunnar Keres	Linnavolikogu liige
Peep Läll	Linnavolikogu liige
Arvo Pede	Linnavolikogu liige
Viktor Siigur	Linnavolikogu liige
Hille Jersolav	Linnavolikogu liige
Leili Ruus	Linnasekretär
Kati Puidet	Sotsiaal- ja noorsootööspetsialist
Anu Laarmann	Muuseumi juhataja

Planeeringu koostamist konsulteeris OÜ Pärnu Instituut spetsialistidega:

Raimo Klesment	maastikuarhitekt, projektijuht
Tuuli Veersalu	maastikuarhitekt-planeerija, kaarditööd, keskkonnaekspert
Marek Lind	maastikuarhitekt, keskkonnaekspert

Kuna üldplaneeringu koostamise protsess on avalik ja planeeringu koostamisel peetakse eelkõige silmas kohaliku elanikkonna huve, siis osales töös mitmeid huvigruppe. Täname kõiki planeeringu koostamise protsessis osalenud linnavolikogu liikmeid, linnavalitsuse ja allasutuste töötajaid, linna elanikke, ettevõtjaid, õpilasi ja arengupäevadest osavõtjaid.

SISUKORD

EESSÕNA.....	2
1. SELETUSKIRI.....	5
1.1. Ruumilise arengu eesmärgid.....	5
2. MAA-ALADE KASUTAMISTINGIMUSED.....	6
2.1. Alade reserveerimine.....	6
2.1.1. Elamualad.....	7
2.1.2. Segahoonestusalad.....	8
2.1.3. Tootmisalad.....	9
2.1.4. Üldkasutatavad alad.....	10
2.1.5. Puhkealad.....	11
2.1.6. Maatulundusalad.....	11
2.1.7. Liiklusala.....	13
2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid.....	13
2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja juhud.....	14
2.3. Maa- ja veealadele seatud ehitustingimused.....	15
2.3.1. Piiretele esitatavad nõuded.....	16
2.3.2. Tähelepanuväärsed ehitised.....	16
2.3.3. Miljööväärtuslikud hoonestusalad.....	17
2.4. Taristu ja jäätmemajandus.....	21
2.4.1. Tänavad.....	21
2.4.1.1. Raudtee.....	22
2.4.2. Energeetika.....	22
2.4.3. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon.....	22
2.4.6. Jäätmemajandus.....	23
3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE.....	24
3.1. Ettepanekud naaberomavalitsustele.....	24
3.2. Üldplaneeringu elluviimine.....	24
3.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnalises keskkonnas.....	25
3.3.2. Munitsipaalmaad.....	26
4. ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGULE KOOSTATUD KESKKONNAMÕJU	
STRATEEGILISE HINDAMISE SEOSD.....	27
4.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise töörühma seisukoht.....	27
4.2. Olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed.....	28
KASUTATUD MATERJALID.....	29
LISAD.....	30
Lisa 1. Lähteandmed.....	31
Mõisaküla linna asend, ajalugu ja looduslikud tingimused.....	31
Territooriumi jaotus.....	32
Sotsiaalne taust.....	32
Kultuur.....	33
Looduskaitse- ja muinsuskaitseobjektid.....	34
Ettevõtlus.....	34
Turvalisus.....	34
Teed, tänavad ja ühistransport.....	34
Tehnovõrgud ja -rajatised ning kommunaalmajandus.....	34

Mõisaküla linna üldplaneering 2025+

Keskkonnaseisund ja heakord.....	35
Koostöö naabervaldadega.....	35
Rahvusvaheline koostöö.....	36
Lisa 2. Arengueeldused ja -strateegia.....	37
Arengueelduste analüüs.....	37
Üldplaneeringu arengustrateegia põhisuunad 2011...2025.....	37
Elanikkond.....	37
Haridusasutused.....	38
Sotsiaalhoolekanne.....	38
Spordirajatised.....	38
Kultuur.....	38
Haljastus ja heakord.....	39
Keskkonnahoid.....	39
Kaitstavad alad.....	39
Ettevõtlus.....	39
Kaubandus ja teenindus.....	40
Tööstus ja tootmine.....	40
Turism ja puhkemajandus.....	40
Keskkonna pikaajalise ja säästva kasutamise põhimõtted.....	41
Ülevaade Viljandi maakonnaplaneeringust ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutest....	41
Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Viljandi maakonna kergliiklusteed“.....	41
Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Sotsiaalse infrastruktuuri planeering“....	42
Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused".....	42
Lisa 3. Pärandkultuuriobjektid.....	43
Lisa 4. Miljööväärtuslike alade kujunemine.....	44
Lisa 5. Munitsipaalmaad.....	47
Lisa 6. Kehtivad piirangud.....	48

1. SELETUSKIRI

Mõisaküla linna üldplaneeringu koostamise aluseks on Mõisaküla Linnavolikogu 17.11.2005. a. otsus nr 45, millega algatati Mõisaküla linna üldplaneering ja Mõisaküla Linnavolikogu 23.11.2006. a. otsus nr 32, millega algatati keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Käesolev üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonisest. Keskkonnamõtju strateegiline hindamine on üheks alusdokumendiks otsuste tegemisel. Täiendavaid uuringuid üldplaneeringu koostamisel läbi ei viidud.

Üldplaneeringu esimeses etapis valmis lähteülesanne, mille eesmärgiks oli välja selgitada küsimused ja probleemid, mis planeeringu koostamisel vajasisid lahendamist (v.t Lisa 1). Mõisaküla Linnavalitsuse juures moodustati planeeringu töörühm, korraldati majanduse, liikluskorralduse, maakasutuse, hariduse, ettevõtluse ja piirkondliku koostöö arengupäevi. Arengupäevade tulemustele põhineb planeeringulahendus.

Enne üldplaneeringu koostamist oli linnas maakasutuse ja ehitustegevuse aluseks 1959. aastal RPI "Eston" poolt koostatud Mõisaküla linna generaalplaan, mis on tänaseks aegunud.

1.1. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu kavandamisel on seatud eesmärgiks tasakaalustada maakasutamist arvestades kujunenud majanduslikku, sotsiaalset, kultuurilist ja looduslikku keskkonda. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse arengu põhisuunad, suuremate tehnorajatiste paigutus ning keskkonnakaitse abinõud lähtudes 15...20 aasta perspektiivist.

Eesmärgiks on leida Mõisaküla linna vabadele maadele parim kasutus, säilitada linnale omane rohelus ja puitarhitektuur. Üldplaneering tugineb tulevikuvisionidele ning tagab eeldused linna jätkusuutlikuks arenguks.

Mõisaküla linna visioon 2015

1. Rohkem elanikke
2. Stabiilne ettevõtluskeskkond
3. Väliskapitali osakaal suurem
4. Suuremad ja tugevamad ettevõtted
5. Järjepidev areng
6. Kvaliteedi tõus
7. Kõrgtehnoloogilised ettevõtted piirkonnas
8. Mõisaküla on atraktiivne koht
9. Puhkepiirkond (aastaringelt erinevaid võimalusi pakkuda)

Täpsem ülevaade on toodud arengueeldustest ja -strateegiast lisa 2. Samas on antud ülevaade seostest Viljandi maakonnaplaneeringu ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutega. Lisan 2 toodule tuginedes on kujundatud üldplaneeringu põhilahendus.

2. MAA-ALADE KASUTAMISTINGIMUSED

Käesolevas peatükis on toodud maa-alade kasutamistingimused, ning nendele aladele laienevad ehitustingimused. Selleks on kasutusele võetud terminid alade *reserveerimine* ja *juhtotstarve*.

2.1. Alade reserveerimine

Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et vastavalt linna ruumilise arengu eesmärkidele on planeeritud maa-alade maakasutamise- ja ehitustingimusi. Planeerimisel on kasutatud *reserveerimist*, mis tähendab, et ala kasutamiseks ei pea seda terviklikult, ega automaatselt kohe (planeeringu kehtestamisega), kasutusele võtma. Antud ala on võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, kasutada reserveeritud otstarbel. Maaomanik võib 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.

Juhtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, s.t et kogu tegevus sellel alal on allutatud juhtotstarbest tulenevale eesmärgile. Nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutamise viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutamiseviisid nagu haljastus, äri, liiklus, jmt; tootmisalal on peamiseks maakasutamise viisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutamiseviisid nagu äri, transport, kaevandamine jmt. Juhtotstarbe määramisel konkreetsele alale reeglina järgitakse olemasolevat maakasutust, see tagab vajadusel maa kasutamises järjepidevuse.

Mõistete ja tähistuste süsteemile on aluseks alade kasutamise nimestik (v.t tabel 1). Loendi koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tasemega ja ühildatavust asjakohaste õigusaktidega, näiteks katastriüksustele määratavate maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Planeeringuga ei pea määrama kõiki tabelis toodud juhtotstarbeid, vaid konkreetse piirkonna/kvartali seisukohast vajalikke.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid, või alaliigid). Juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus(ed) ületada 40% kaardil piiritletud kasutusala mahust (v.a segahoonestusala, vt ptk 2.1.2.). See tähendab, et elamualal peavad maakasutuse sihtotstarbega elamumaa krundid moodustama 60% või enam. Alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal/juhul läbi detailplaneeringu, või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel läbi maakorralduslike tegevuste.

Projekteerimis- ja ehitustingimused määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel lähtutakse üldplaneeringust ja linna poolt väljastatud projekteerimistingimustest.

Tabel 1. Alade kasutamise nimestik

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
E	<i>Elamuala</i>	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala.
S	<i>Segahoonestusala</i>	Mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala.
T	<i>Tootmisala</i>	Tööstuse, mäetööstus jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning nendest tulenevad mõjualad.
A	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate ehitiste ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks 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.
P	<i>Puhkeala</i>	Hooldatavate haljasalade, parkide (s.h parkmetsade ja metsaparkide) ala. Samuti puhketegevuse ja turismi teenindamisele suunatud ehitistele ja neid teenindavatele infrastruktuuridele ette nähtud ala.
M	<i>Maatulumajandusala</i>	Põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Samuti ala, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.
H	<i>Kaitstav ala</i>	Kaitse all olev ja kaitse alla võetav ala.
R	<i>Riigikaitsealine ala</i>	Riigikaitsealade ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala.

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 ja tihenemise võimalustega, teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega ning olemasoleva tehnilise infrastruktuuriga.

Suurem rajatav elamuala on planeeritud linna põhjaossa Loode tn piirkonna vabadele aladele ning linna lõunapiirile Nurme ja Piiri tn vahelisele alale. Eelnevalt tuleb rajada nimetatud piirkonda taristu: ühisveevärk ja -kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus. Tänavatele tuleb rajada kõnniteed, mis arvestaksid ka puuetega inimeste vajadusi. Elamuala tihendamist on planeeritud linna põhjaosas Koidu tn piirkonnas ja Uue ning Kalda tn vahelisel alal ning mujal.

Elamualad on eristatud vastavalt alal lubatud valdavale kasutusele. Elamuehituses ehitatakse põhiliselt üksikelamuid, vähem ridaelamuid ning vajaduse ilmnedes üksikuid korterelamuid. Uute üksikelamute rajamisel tuleb eelistada madalat hoonestust (kuni 2 korrust). Korterelamute rajamisel on lubatud ehitada kuni kolme maapealse korrusega hooneid.

Hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimumsuurus elamualal ei tohi olla väiksem kui 1000 m², v.a linna põhjaossa planeeritud elamuala, kus hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimumsuurus on 1200 m². Elamualadel lähtub põhihoone kõrguspiirang juhtotstarbest vastavalt tabelile 2, kõrvalhoonetele on lubatud rajada 1 maapealne korrus. Elamualadel on lubatud maakasutuse sihtotstarbed vastavalt tabelile 2, lubatud kõrvalkasutused on toodud kursiivis.

Tabel 2. Elamualadel lubatud¹ maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed ²	Alade juhtotstarve	
	Elamuala	Elamuala
	E	Ek
Elamumaa (üksik-, paaris- ja ridaelamud; kuni 2 korrust **)	+	+
Elamumaa (korterelamud; kuni 3 korrust **)		+
<i>Ärimaa</i>		+
<i>Sotsiaalmaa</i>	+	+
<i>Transpordimaa</i>	+	+
<i>Tootmismaa *</i>	+	+

* Tootmismaa on lubatud ainult tehnorajatiste ehitamiseks.

** korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused ja soklikorrused ning hoonealune maapealne parkimine. Elamutel on lubatud keldrikorrus, mida ei loeta korruseks käesoleva planeeringu mõistes.

Elamualadel tuleb tagada normatiivne mürakaitse kasutades selleks maksimaalselt looduslikke müraerajajaid. Vajadusel tagada mürakaitse ehituslike võtetega.

Elamualale on lubatud rajada garaaže. Kortermaju teenindavate garaažide kavandamisel tuleb tagada piisav kaugus lähima eluhoone akendest. Kauguse määramisel tuleb võtta aluseks kehtivad parkimismäärused, lugedes ühe garaažikoha võrdseks ühe parkimiskohaga.

Kortermajade kavandamisel tuleb planeeringuga või projektiga vajadusel tagada piisav ruum mänguväljakule. Vajaduse määrab linnavalitsus hinnates olemasolevaid mänguväljakuid ja piirkonna vajadusi.

Täpsemad ehitustingimused on toodud ptk 2.3. Reserveeritud elamualad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega E ja Ek.

2.1.2. Segahoonestusalad

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. Tegu on mitmeotstarbelise keskusealaga.

1 Tabelis märges "+" tähendab lubatud otstarvet, ülejäänud on keelatud (s.h sihtotstarbed mida ei ole tabelis kajastatud). Sarnased tähistused on ka järgnevatel maakasutuse sihtotstarbeid kirjeldavatel tabelitel.

2 Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrus nr 155, *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*.

Hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimumsuurus segahoonestusalal ei tohi olla väiksem kui 1000 m². Ehitusõiguse lubamise eelduseks (s.h miinimumsuurusega) krundil on kavandatava tegevuse mahtumine krundile koos oma ruumiliste vajadustega (s.h normatiivne parkimine ja meeldiv keskkond). Krundisuurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul. Kõrguspiiranguks on seatud kuni 3 maapealset korrust.

Reserveeritud alad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega S.

Tabel 3. Segahoonestusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Ala juhtotstarve Segahoonestusala S
Elamumaa*	+
Ärimaa	+
Ühiskondlike ehitiste maa	+
Tootmismaa**	+
Transpordimaa	+
Üldkasutatav maa	+

* Eelistatud on korterelamud ning neid teenindavad ehitised.

** Tootmismaal on lubatud vaid keskkonnasõbralik tootmine.

2.1.3. Tootmisalad

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 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.

Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud tootmisalad, mis hõlmavad endas ka tootmise teenindamiseks vajalikke alasid (nt ladustamisplatse).

Tootmisalade planeerimisel on kaalutud ka olemasolevate tööstusettevõtete laiendamise võimalusi. Uute ettevõtete rajamiseks on hinnatud sobivust linnakeskkonnaga. Soovitav on olemasolevad tootmishooned kasutusele võtta enne uute, varem tootmisest puutumatute, alade hoonestamist. Tootmisaladele ehitamisel³ tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid.

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud järgmised tootmisalad:

- T1 - ettevõtted, kus on lubatud keskkonnasõbralik tootmine;
- T2 - puhastusseadmete alune ja nende teenindamiseks vajalik maa ning muude tehnorajatiste teenindamiseks vajalik maa.

3 Ehitamine on: 1) ehitise püstitamine; 2) ehitise laiendamine; 3) ehitise rekonstrueerimine; 4) ehitise tehnosüsteemide muutmine; 5) ehitise lammutamine.

Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva ülenormatiivse mõjuvõõndiga.

Tootmisaladel lubatud kõrvalkasutused on toodud tabelis 4 kursiivis.

Tabel 4. Tootmisaladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Alade juhtotstarve	
	Tootmisala T1	Tootmisala T2
Tootmismaa	+	+
Jäätmeoidla maa		+
Ärimaa	+	+
Üldkasutatav maa	+	+
Transpordimaa	+	+

Tootmisaladel on kohustus vähemalt 10% tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Jäätmemajanduse arengut määravad Mõisaküla linnas jäätmekava ja jäätmehoolduseeskiri. Nende kohane tegevus ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

Üldplaneeringu kaardile on tootmisalad kantud tähistega T1 ja T2.

2.1.4. Üldkasutatavad alad

Üldkasutatavate alade reserveerimisel on arvestatud olemasolevate üldkasutatavate objektide paiknemist ja soovi edendada sportlikku eluviisi (staadion linna põhjaosas). Üldkasutatavatel aladel on kohustus hoonete ümber tagada haljasalad ning säilitada olemasolevad pargid.

Tabel 5. Üldkasutataval alal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Ala juhtotstarve Üldkasutatav ala A
Ühiskondlike ehitiste maa	+
Üldkasutatav maa	+
Ärimaa	+
Tootmismaa *	+
Transpordimaa	+

* Tootmismaa on lubatud ainult tehnorajatiste ehitamiseks.

Üldkasutatavad alad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega A.

2.1.5. Puhkealad

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud puhkealasid põhimõttel:

- P1 - puhkeala hoonete⁴ ehitamise õigusega: hooldatavad haljasalad kuhu võib ehitada vaid rajatisi;
- P2 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada vastavaid hooneid.

Puhkealadel lubatud kõrvalkasutused on toodud tabelis 6 kursiivis.

Tabel 6. Puhkealadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Alade juhtotstarve	
	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>
	P1	P2
Üldkasutatav maa	+	+
Ärimaa		+
<i>Tootmismaa *</i>	+	+
<i>Transpordimaa</i>	+	+
<i>Kaitsealune maa</i>	+	+
<i>Maatulundusmaa</i>	+	+

** Tootmismaa on lubatud ainult tehnoajatis ehitamiseks.*

Üldplaneeringuga on kavandatud kergliiklustee läbi kogu linna algusega linna loodepiirist mööda olemasolevat raudteetammi. Nii Saarde valla üldplaneeringuga (2008) kui ka Abja valla üldplaneeringuga (2008) on mööda raudteetammi kavandatud matkatee, Abja vallas Mõisaküla linnani ja selle kagupiirilt edasi mööda vana raudteetammi Abja-Paluoja linnani ning läbi selle kuni Halliste valla piirini. Eesmärgiks on ühendada läbi mitme omavalitsuse kavandatud matkarada ühtseks tervikuks. Võimalus kergliiklustee rajamiseks on kavandatud ka mööda Läti suunal kulgevat raudteetammi.

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.

Puhkealad on kantud üldplaneeringu kaardile tähistega P1 ja P2.

2.1.6. Maatulundusalad

Maatulundusala on valdavalt põllumajanduseks ja metsamajanduseks ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Maatulundusalana käsitletakse ka alasid, mida ei kasutata põllumajandussaaduste tootmiseks või metsa kasvatamiseks, kuid millele ei määrata muud sihtotstarvet, kuna nendel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.

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

Maareformi ajal õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel, maa ostueesõigusega erastamisel, vaba metsamaa ja põllumajandusmaa erastamisel ning maa riigi omandisse jätmisel määrab maa sihtotstarbe Mõisaküla Linnavalitsus senise maakasutuse alusel.

Alad, mis ei ole reserveeritud elamualadena, segahoonestusalana, tootmisaladena, üldkasutatavate aladena, puhkealadena, kaitstava alana ja liiklusalana on reserveeritud maatulundusalana.

Maatulundusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis 7, lubatud kõrvalkasutused on toodud kursiivis.

Tabel 7. Maatulundusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Ala juhtotstarve
	<i>Maatulundusala</i>
Maatulundusmaa	+
<i>Transpordimaa</i>	+
<i>Ühiskondlike ehitiste maa</i>	+
<i>Üldkasutatav maa</i>	+

Põllumajandus on multifunktsionaalne tegevusvaldkond – see peab ühelt poolt tootma toitu, teiselt poolt säilitama maastike mitmekesisuse ning samal ajal tagama ka tööhõive maapiirkondades (Eesti roheline..., 2004).

Maatulundusmaade sihipärane kasutuses hoidmine, või ka vastava sihtotstarbe säilitamine tuleviku tarbeks, on oluline, kuna põllumajandusliku tootmise käigus luuakse avalikke keskkonna- ja sotsiaalseid hüvesid (s.h majanduslikud hüved). Avalike keskkonnahüvede hulka kuuluvad mitmekesine põllumajandusmaastik, elurikkus, vee kvaliteet, puhta vee kättesaadavus, mulla funktsionaalsus, kliima stabiilsus, õhu kvaliteet ning kaitse ülejutuse ja tule vastu. Avalike sotsiaalsete hüvedena käsitletakse loomade heaolu, kohaliku elu-olu elujõulisust ja toidu kättesaadavust (Cooper et al., 2010; Koorberg ja Lepmets, 2010).

Põllumajanduses peab järgima säästliku majandamise printsiipe. *Eesti keskkonnastrateegia 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 liiga suuri töömasinad. Põldude suurused peavad olema optimaalsed, rakendada tuleb viljavaheldust ning vältida liigseid ülesõite. Tagada tuleb märgade heinamaade ja puisniitude kasutus.

Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030 (2007) seab metsa kasutamises eesmärgiks majanduslike, sotsiaalsete, ökoloogiliste ja kultuuriliste vajaduste tasakaalustatud rahuldamise pikas perspektiivis. Mets peab pakkuma nii majanduslikke hüvesid (puit, seemed, marjad, jm metsatooted) kui sotsiaal-kultuurilisi hüvesid nagu rekreatsioon, matkamine, ajaloolis-kultuurilised paigad. Samas peavad olema säilitatud metsaökosüsteemide mitmekesisus, tasakaal ning taastumisvõime. Mõisaküla linna ümbritsevate metsade väärtustamine tugineb piirkondlikule koostööle ja kokkulepetele - Abja valla üldplaneeringu (2008) kohaselt Abja-Paluoja ja Mõisaküla linna

lähiumbruse metsad on roheline vööndi mets ja seda kasutatakse puhkemajanduslikul otstarbel ning lageraiet seal ei teostata.

Linna ümbritsevad Abja valla põllud, mis on maakondlikult leitud olevat väärtuslikud põllumaad. Täiendavalt on need varustatud maaparandusehitistega, millest üks (Lasari; maaparandussüsteemi kood: 6113750040080) ulatub põhjaservast linna territooriumile.

2.1.7. Liiklusala

Liiklusalasid on reserveeritud linna keskuses tagamaks parkimisvõimalusi linna külastajatele.

2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid

Mõisaküla linna territooriumil ei leidu kaitstavaid loodusobjekte.

Riiklikul tasandil kaitstavana leidub kultuurimälestis (ehitusmälestis) Mõisaküla Apostlik Õigeusu kirik (reg.nr 14562; aadress: Kiikre 37). Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist.

Kultuurimälestiste riikliku registri⁵ kohaselt on tegu Mõisaküla Pühavaimu kirikuga. Ehitis on piklik, 4-tahulise kellatorniga ja apsiidiga elevandiluu-kollane krohvitud tellishoone. Kesktelje suhtes sümmeetriline. Ümarakende ja lihtsa framuugiga tiibuksega. Ikonostaas on lihtne, heledates toonides. Tegu on piirkonnas erandliku arhitektuuriga vene õigeusu kirikuga, mis ei ole tüüpprojekti järgi rajatud. Mälestiseks tunnistamise alus: kultuuriministri 15.12.1997 määrus nr. 79, Kultuurimälestiseks tunnistamine (RTL 1998, 40/41, 191).

Kaitstav objekt on kantud üldplaneeringu kaardile koos pärandkultuuriobjektidega (v.t ka Lisa 3).

Ptk-is 2.3.2. on toodud tähelepanuväärsed ehitised XX sajandil rajatud arhitektuuriobjektidest.

Käesolevaga ei tehta ettepanekuid kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseresüümi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

⁵ <http://register.muinas.ee/> - viimane külastuspäev 17.06.2012

2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja juhud

Mõisaküla linna territooriumil on detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja või nende kõrvalhooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- maa-ala kruntideks jaotamise korral.

Mõisaküla Linnavalitsus võib lubada, v.a kultuurimälestise kaitsevööndis, ilma detailplaneeringut koostamata:

- tootmisettevõtte krundil olemasoleva tootmishoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;
- olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning Mõisaküla Linnavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse Mõisaküla Linnavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega;
- olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete nimetatud näitajaid ning Mõisaküla Linnavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse Mõisaküla Linnavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega;
- mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnisasja jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;
- muuta naaberkinnisasjade piire, kui see ei too endaga kaasa nende kinnisasjade senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkinnisasjade omanike kokkuleppel.

Mõisaküla Linnavolikogu võib põhjendatud vajaduse korral algetada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele eelnevalt ei ole seatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

Detailplaneeringu koostamisel korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui see on nõutud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud juhtudel. Sellistel juhtudel peab detailplaneeringu koostamisel arvesse võtma keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

Teede (s.h raudtee) ehituseks (s.h rekonstrueerimiseks) on linnal õigus nõuda enne projekteerimist detailplaneeringut koos keskkonnamõtjude strateegilise hindamisega.

2.3. Maa- ja veealadele seatud ehitustingimused

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse maa- aladele üldised ehitustingimused ja põhimõtted. Seatud tingimusi ja põhimõtteid tuleb arvestada detailplaneeringu koostamise kohustuse ja/või juhu korral juba planeerimisetapis. Muudel juhtudel on need seatud projekteerimistingimuste koostamise ja ehitamise aluseks.

Linna territoorium on tiheasustusala, kuhu on koondunud ehitushuvid koos erinevate kasutus-soovidega. Arendamine on tihti seotud tasakaalu leidmisega avalike ja erahuvide vahel ning naabrusõiguste seadmisega. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Ehitamisel on oluline arvestada ümbritseva miljööga ning lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja -tavast. Miljöö loovad arhitektuur ja haljastus, samuti teedevõrk ja maaüksuste struktuur. Hoonestamisel peab tagama maaüksusel minimaalselt kvartalis väljakujunenud ulatuses haljastust (s.h kõrghaljastust).

Hoonetele tuleb esmajärjekorras rajada ühendused tehnovõrkudega. Võimalusel tuleb kaaluda tehnovõrkude paigutamist sõiduteede kõrvale (nt jalgtee alla), et vältida avariilukordadel tänavate üleskaevamist.

Elamute, puhkeotstarbelise- ja sotsiaalse hoonestuse ehitamisel tuleb teeprojekti kavandada meetmed teid ääristavate alade kaitsmiseks liikluse kahjuliku mõju eest⁶.

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

Ajutisi ehitisi, sealhulgas ajutisi väikeehitisi, ei tohi ehitada detailplaneeringuga määratud kujadesse ja juhul kui see on vastuolus detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigusega.

Olemasolevates ja väljakujunenud elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja ehitamisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist ja järgida linna ehitusmäärust.

Olemasolevaid korterelamuid tuleb vastavalt võimalustele muuta kvaliteetsemaks ning heakorrastada nende ümbrused (kinnistud). Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada välja kujunenud traditsioonidest (vt ptk 2.3.1.).

Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga, rikkumata seejuures hoone välisilmet. Akende jaotuse muutmine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine. Soovitav on vahetada korterelamul aknad üheaegselt.

Enne 1940. a. ehitatud hoonete renoveerimisel/rekonstrueerimisel on linnavalitsusel õigus nõuda hoone restaureerimist. Restaureerimise nõue kajastub hiljemalt projekteerimistingimustes.

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

6 EVS 843:2003

ruudujaotus. Tööd tuleb kooskõlastada Mõisaküla Linnavalitsusega. Kultuurimälestistele laienevad muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused.

Detailplaneeringu koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama ehitustingimused konkreetsemalt. Vajaduse määrab Mõisaküla Linnavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust ja avalikkuse huvist objekti vastu. Üldplaneeringus määratud tingimusi ja põhimõtteid saab muuta järgnevate planeeringutega (v.t ka ptk 3.3).

Juhul kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata (või projektiga lahendamata) või on sõlmimata asjaõigusleping(ud) juurdepääsutee, tehnovõrkude- ja rajatiste ehitamiseks/kasutamiseks on linnavalitsusel õigus keelduda hoonete kasutusloa (või ehitusloa) väljastamisest (v.t ka ptk 3.3).

2.3.1. Piiretele esitatavad nõuded

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse nõuded piiretele (nii piirdeaedadele kui ka haljaspiiretele), mis ääristavad avalikke teid-tänavaid ja alasid või on neilt vaadeldavad. Linnavalitsusel on õigus teha ettekirjutusi eelnimetatud piirete korrastamiseks vastavalt heakorraeeskirjale. Piirded, mis ääristavad avalikult kasutatavat linnaruumi kujundavad avaliku ruumi kvaliteeti.

Piirde rajamiseks on vajalik kirjalik nõusolek või, kui seda tehakse muu ehitustegevuse käigus, siis ehitusluba.

Käesoleva üldplaneeringuga ei ole lubatud Mõisaküla linnas rajada üle 1,1 m kõrgusi kiviaedu ning läbipaistmatuid plankpiirdeid. Soovitav on kasutada piirdena haljastust (nt hekki). Linnavalitsus võib piirata haljaspiirde kõrgust kui seda nõuab liiklusohutuse tagamine.

Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele puidust piirdeaia; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii puidust, metallist kui kivist piirdeid; plekist välisviimistlusega hoonetele on soovitatav paigaldada läbinähtav võrkpiire).

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, valguse, vm reostuse eest) või reostuskoormuse vähendamiseks on soovitatav jätta haljasriba koos kõrghaljastusega. Haljasriba on soovitatav eelkõige rajada tootmisalade piiridesse. Olenevalt haljasriba funktsioonist võib seada sellele miinimumnõudeid (riba laius, kõrgus) hiljemalt projekteerimistingimustega.

2.3.2. Tähelepanuväärsed ehitised

Mõisaküla linna territooriumil paiknevad järgmised tähelepanuväärsed XX sajandi arhitektuuri-objektid⁷:

- Elamu (aadress: Pärnu tn 49; vabariigi periood; nr 1297);
- Mõisaküla linavabrik (aadress: Vabriku tn 5; tsaariaeg; nr 1296);
- Elamu (aadress: Kivi tn 1; tsaariaeg; nr 1295);
- Mõisaküla raudteekasarmud (aadress Raudtee tn 5, 7, 9, 11, 13; tsaariaeg; nr 1294);
- Mõisaküla raudteetehas (aadress Kiikre tn 1b; tsaariaeg; nr 1741).

Nende hoonete puhul on soovitatav enne projekteerimist ja ehitustegevust suhelda

⁷ <http://register.muinas.ee/?menuID=architecture> - viimane külastuspäev 09.06.2013

Muinsuskaitseametiga, selgitamaks väärtuste esile toomise võimalusi. Tegu ei ole kultuurimälestistega.

2.3.3. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljööväärtusi kujundavad linnas arhitektuur, haljastus, tänavavõrk/tänavaruum ja maaüksuste jaotus. Väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel (kooslus). Miljööväärtuslike hoonestusalade eesmärk on hoida linnas väljakujunenud piirkondade omapära ja linnaehituslikke tavasid. Miljööväärtuslike hoonestusalade selgitamisel tugineti osaliselt metoodikale Miljööväärtused linnas (Hansar, 2004). Alade valikul lähtuti eelkõige ehitusreeglite seadmise vajalikkusest. Väärtusotsused langetasid kohalikud elanikud/linnaametnikud (v.t ka Lisa 4). **Üldplaneeringuga on Mõisaküla linnas määratletud järgmised miljööväärtuslikud hoonestusalad:**

KOOLI TN – miljööväärtuslik hoonestusala asetseb Põllu ja Karjamaa tn vahelisel lõigul. Tänavalaanepoolne külg kuulub alaselle terves pikkuses, idapoolne külg alates Kooli tn 8 majast kuni Karjamaa tänavani. (V.t ka planeeringu kaart.)



Miljööväärtusi loovad:

1. Tänavaruum: Kitsas, kahelt poolt madalate kraavidega ääristatud, aedlinliku iseloomuga tänav. Kohati kasvab tänavalaanepoolne külg kuulub alaselle terves pikkuses, idapoolne külg alates Kooli tn 8 majast kuni Karjamaa tänavani. (V.t ka planeeringu kaart.)

2. Maaüksused: Tänavalaanepoolsed maaüksused on mõnevõrra suuremad - keskmine suurus ca 2 300 m², kui idaküljel - keskmine suurus ca 1 800 m². Maaüksused on riskikülilikukujulised ja paiknevad kitsama küljega vastu tänavat. Suure osa maaüksusest võtavad enda alla tavaliselt viljapuud ning aiamaa.

3. Hooned: moodustavad nii mahult kui ka väljanägemiselt ühise arhitektuurse ansambli. Eluhooned asetsevad maaüksuse tänavapoolses otsas, pikiküljega tänavalaanepoolse külg kuulub alaselle terves pikkuses, idapoolne külg alates Kooli tn 8 majast kuni Karjamaa tänavani. (V.t ka planeeringu kaart.)

4. Õu: Maaüksusi eraldavad tavaliselt abihooned, mis tekitavad kinnise sisehoovi.

Üldplaneeringuga seatakse Kooli tn miljööväärtusega hoonestusalale üldiste maakasutus- ja ehitustingimustele lisaks alljärgnevad:

- Hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimumsuurus on 2000 m².
- Miljööväärtusega hoonestusala maaüksuse omanikul on kohustus teavitada Mõisaküla Linnavalitsust kavatatavast juurdeehitusest või uue elu- või kõrvalhoone ehitusest.

- Nii uue eluhoone ehitamisel kui ka olemasoleva eluhoone remontimisel ning juurdeehitise rajamisel on oluline üldise ilme säilitamine. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud:
 - hoone mahtu,
 - kõrgust maapinnast,
 - katuse tüüpi ja kallet,
 - aknaavade suurust, proportsioone ja paigutust;
 - elu- ja kõrvalhoone(te) paiknemist maaüksusel / õueplaani.
- Remontimisel ja juurdeehitise rajamisel peab järgima algse hoone eeltoodud tunnuseid.
- Uute kõrvalhoonete rajamisel on soovitatav järgida tavapäraselt lihtsat stiili ja mahtu.
- Soovitatav on kasutada varem piirkonnas kasutatud materjale.
- Piirete rajamisel on soovitatav järgida väljakujunenud madala puitlippidest piirde tava. Sobilikud on ka võrk- ja haljaspiirded.

PÄRNU TN – miljööväärtuslik hoonestusala asetseb Vabriku tänavast kuni Heki tänavani (luteri kirikuni) Pärnu tänava läänepoolsel küljel. (V.t ka planeeringu kaart.)



Miljööväärtusi loovad:

1. Tänavaruum: Mõisaküla linna peatänav. Tänavaruumis puudub järjepidev ühtsus. Kahel pool tänavat madalad kraavid. Piiretest esineb lippaeda, võrkaeda, vabalt kasvavaid ja pügatud hekke. Osaliselt piirded puuduvad. Kohati kasvab tänava ääres üksikuid puid. Vahelduvad avatud ja suletud vaated aiamaadele.

2. Maaüksused: Valdavalt riskülikukujulised maaüksused, mis asetsevad kitsama küljega tänava poole. Esineb ka laiema küljega tänava poole suunatud asetust. Maaüksused on üsna suured, keskmise suurusega ca 2 900 m².

3. Hooned: Valdavalt ühekordsed puithooned viilkatusega, horisontallaudisega. Vertikaallaudist on kasutatud sokliosas või katuseviilu ja uugiviilu all. Iseloomulik on eluruumideks välja ehitatud katusealune ja katuseuuk (nimetatud ka vintskap - väljaehitis katusekorruse akna jaoks). Abihooned lihtsad viilkatusega. Sissekäik reeglina siseõue poolt küljelt. Eluhooned asetsevad valdavalt maaüksuse tänavapoolses osas, mõnel juhul ka kaugemas osas, pikiküljega tänava poole. Kõrvalhooneid on tavapäraselt olnud kaks (NL 1:10 000 topokaart 1970-ndatest). Pärnu tn 49 hoone on Muinsuskaitseameti poolt määratletud näitena 20. saj. arhitektuuri paremikust. Eristuvad Pärnu tn 43 ja 45 (linnasüdames) - krohvitud kahekorruselised hooned, lamedama viilkatusega (osaliselt ärifunktsiooniga). Arhitektuurilt eristub Pärnu tn 63. Hoonete valmimise aeg jääb 20. saj. esimesse poolde (ehitisregistri andmed).

4. Õu: Abihooned sulanduvad ühte elamutega, moodustades võraste pilkude eest varjatud sisehoovi.

Üldplaneeringuga seatakse Pärnu tn miljööväärtusega hoonestusalale üldiste maakasutus- ja ehitustingimustele lisaks alljärgnevad:

- Hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimumsuurus on 2000 m².
- Miljööväärtusega hoonestusala maaüksuse omanikul on kohustus teavitada Mõisaküla Linnavalitsust kavatsetavast juurdeehitusest või uue elu- või kõrvalhoone ehitusest.
- Nii uue eluhoone ehitamisel kui ka olemasoleva eluhoone remontimisel ning juurdeehitise rajamisel on oluline üldise ilme säilitamine. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud:
 - hoone mahtu,
 - kõrgust maapinnast,
 - katuse tüüpi ja kallet,
 - aknaavade suurust, proportsioone ja paigutust;
 - elu- ja kõrvalhoone(te) paiknemist maaüksusel / õueplaani.
- Remontimisel ja juurdeehitise rajamisel peab järgima algse hoone eeltoodud tunnuseid. Maaüksustel, kus hooned asuvad maaüksuse kaugemas osas, on lubatud rajada uus eluhoone vastu tänavat, järgides väljakujunenud punast joont.
- Uute kõrvalhoonete rajamisel on soovitatav järgida tavapärasest lihtsat stiili ja mahtu.
- Soovitatav on kasutada varem piirkonnas kasutatud materjale.
- Piirete rajamisel on soovitatav järgida väljakujunenud tava. Sobilikud on puit-, vörk- ja haljaspiirded. Arvestades, et tegu on linna peatänavaga on haljaspiiretest sobivaimad pügatavad hekid.

RAUDTEE TN - miljööväärtusliku hoonestusala moodustavad raudteetöölise kasarmute ala, mis on määratletud pärandkultuuri objektina ja Muinsuskaitseameti poolt on hinnatud Raudteemaja 3, 4, 5, 6, 7 näitena 20. saj. arhitektuuri paremikust (<http://register.muinas.ee/?menuID=architecture>). Hoonete seisukord on halb. Elamu aadressiga Raudtee 3 on lammutatud (loa kuupäev 12. 2007). Hoonete aadressid on toodud ptk 2.3.2. (V.t ka planeeringu kaart.)



Miljööväärtusi loovad:

1. Tänavaruum: Piirkonnas on osaliselt säilinud tsariaegse töölikvartali terviklik ülesehitus. Säilinud on kasarmute ja abihoonete algupärane paigutus, tänava- ja hooviruum.

2. Maaüksused: Viiest eluhoonest kolme maaüksused kuuluvad maakatastrisse (seisuga 04. 2013). Maaüksuste suurused on seotud kvartali kiilja kujuga - lõunapool asuv maaüksus on suurim (4 000 m²), teised mõnevõrra väiksemad.

3. Hooned: kasarmute valmimisajaks on dateeritud 1899 aasta. Esialgu olid raudteetöölise elamud ühekorruselised viilkatusega hooned, mis olid kaunistatud tagasihoidlikult „šveitsi stiilis“ saelõikeornamentidega. Hiljem on välja ehitatud hoonete katusealused korrused. Lisatud on vintskapid nii hoonete raudtee poolsetele külgedele kui ka endise Raudtee tänava poolsetele külgedele. Raudtee tänavale annab lisaväärtust elamutega paralleelselt ja samas stiilis rajatud abihooned (laudad, kuurid ja välikäimlad). Kõrvalhooneid on olnud maaüksusel rohkem, võrreldes teiste linna elupiirkondadega.

4. Õu: Eripärane on tänava kulgemine risti läbi õuede, jättes eluhooned lääne poole - vastu endist raudteed ääristavat teed

ning abihooned ida poole.

Üldplaneeringuga seatakse Raudtee tn miljööväärtusega hoonestusalale üldiste maakasutus- ja ehitustingimustele lisaks alljärgnevad:

- Säilitamist väärrib kvartali ülesehitus ja hoonete ansambel. Paraku on ansambli säilitamine autentsel kujul mõeldav vaid tervikliku lähenemise ja restaureerimise korral. *Nii Mõisaküla linnal kui Raudtee tn maja- ja korteriomanikel puudub praeguses majandussituatsioonis vastav võimekus ja valmidus. Kvartali tuleviku suhtes puudub kindlus.*
- Hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimumsuurus on 2000 m².
- Miljööväärtusega hoonestusala maaüksuse/korteri omanikul on kohustus teavitada Mõisaküla Linnavalitsust kavatsetavast juurdeehitusest või uue elu- või kõrvalhoone ehitusest.
- Nii uue eluhoone ehitamisel kui ka olemasoleva eluhoone remontimisel ning juurdeehitise rajamisel on oluline üldise ilme säilitamine. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud:
 - hoone mahtu,
 - kõrgust maapinnast,
 - katuse tüüpi ja kallet,
 - aknaavade suurust, proportsioone ja paigutust;
 - elu- ja kõrvalhoone(te) paiknemist maaüksusel / õueplaani.
- Remontimisel ja juurdeehitise rajamisel peab järgima algse hoone eeltoodud tunnuseid. Uute kõrvalhoonete rajamisel tuleb järgida väljakujunenud mahtu. Soovitav on kasutada varem piirkonnas kasutatud materjale. Piiretena sobivad puit-, vörk- ja haljaspiirded.

2.4. Taristu ja jäätmemajandus

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule, kui linnaga ei lepita kokku teisiti⁸. Kohustuste täpne sisu pannakse paika lepinguliselt enne detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamist.

Kui arendajaks ei ole Mõisaküla linn ning arendustegevuse käigus ei ole arendaja ülnimetatud kohustusi kandnud, ei teki käesoleva üldplaneeringu kohaselt uuel maaomanikul õiguspärasest ootust, et teed, tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised rajab kohalik omavalitsus. Linn võib detailplaneeringu järgselt ehitatud tänavad tasuta üle võtta hooldamiseks, kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele ja ehitusloale.

2.4.1. Tänavad

Väljakujunenud tänavatevõrk on Mõisaküla linnas piisav. Linna läbivate riigimaanteed liikluskoormus on väike, ligikaudu kuni 633 autot ööpäevas⁹). Linna läbivad tugimaantee Mõisaküla tee (tee nr 55; linna piirides: Pärnu tänav) ning kõrvalmaanteed Penniküla tee (tee nr 24229; linna piirides: Öonne, Kiikre ja Soo tänavad) ja Mõisaküla-Jäärja tee (tee nr 24205; linna piirides: Karjamaa tänav). Rasketransport on juhitud linna keskosast mööda - sissesõit tööstuspiirkonda toimub Öonne, Kiikre ja Soo tänavaid mööda.

Linna peamine eesmärk on tänavate olukorra parendamine ja heade parkimiskohtade võimaldamine (kesklinnas, perearstikeskuse juures, Pärnu tn 20 juures). Kõnniteed on vajalik tagada suurema liiklusega tänavatel (esmalta Pärnu tänaval, järgmisena Vabriku ja Jaan Sihveri tänaval). Kõnniteede ja tänavate rekonstrueerimisel tuleb arvestada kergliiklusega. Tänavaruumi oluliseks kujundajaks on tänavahaljastus.

Tänavakaitsevööndi laius määratakse detailplaneeringus, kaitsevöönd tuleb määrata arvestatuna transpordimaa piirist. Uute teede planeerimisel ja katastriüksuste jagamisel tuleb moodustada eraldi transpordimaa krunt miinimumlaiusega 12 m. Uute tänavate kavandamisel rajada transpordimaale allee.

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et kohalike teede kasutamise kord ja korrashoid peab toimuma Mõisaküla linna arengukavade kohaselt.

Linnas arendatakse välja ühtne tänavavalgustussüsteem, s.h renoveeritakse olemasolev.

Viljandi tänavale on kavandatud pikendus. Rajatavatele elamualadele linna põhjaosas (Loode tn piirkonna vabad alad) ning linna lõunapiiril (Nurme ja Piiri tn vahelisele alale) tuleb planeerida ühtne tänavavõrgustik koos taristuga detailplaneeringute koostamisel.

Uued kõnniteed on kavandatud Vabriku tn äärde (Kooli ja Pärnu tn vahelisel lõigul). Kergliiklustee on kavandatud mööda linna läbivat raudteetammi ja Pärnu tänaval (olemasoleva kergliiklustee pikendus). Vt ka ptk-d 2.1.5 ja 3.1 ning Lisa 2.

⁸ Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (§ 6 lg 1).

⁹ 2011. aasta liiklusloenduse tulemused. Maanteeameti koduleheküljel www.mnt.ee (viimane külastuspäev 15.06.2012)

2.4.1.1. Raudtee

Mõisaküla linna läbib mittekasutatav raudteetrass (raudtee on demonteeritud). Käesoleva planeeringuga nähakse ette olemasolev raudteetamm koos varem kehtinud raudteekaitsevööndi (50m) maa-ala piirides kavandada puhkealaks (P1), kus on lubatud vaid rajatiste ehitamine (vt ka ptk 2.1.5).

2.4.2. Energeetika

Mõisaküla linna elektrivarustuse tagab keskpinge ühendus Mõisaküla 35/10kV toitealajaama kaudu. Enamik madalpinge liine (0,4kV) on rekonstrueeritud. Elektrivarustuse parema varustuskindluse tagab väiksemate alajaamade rekonstrueerimine ja paljasjuhtmetega õhuliinide rekonstrueerimine isoleeritud õhu- ja maakaablitega. Elektriliinide kaitsevööndites ei tohi puude kõrgused ületada 4 m. Kokkuleppel liini valdajaga võib kasvatada istikuid, jõulukuuski ja energeetilist võsa.

Kaugküttega on ühendatud mõned ühiskondlikud hooned ja mõned korterelamud. Parema teenuse pakkumiseks tuleb olemasolevad kaugküttetrassid rekonstrueerida ja paigaldada uus katel.

2.4.3. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

Keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirjaga nr 1080 on kinnitatud Mõisaküla linna reoveekogumisala reostuskoormusega 1074 ie-d.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavaga on kirjeldatud piirkonna sotsiaalmajanduslikku olukorda ja keskkonnaseisundit, piiritletud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kaetud ala ulatus, antud hinnang ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajamise maksumuse kohta, näidatud ühishuvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmise paigad ja teised avalikud veevõtukohtad.

Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele on arengukavaga määratletud reovee kogumisalad. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohased tegevused (s.h reoveekogumisala piiri muutmine) ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Üldplaneeringu kaardile on reovee kogumisala piir märgitud vastavalt Mõisaküla linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2012-2024 lisa 3 järgi¹⁰.

Reoveekogumisaladel¹¹ on heitvee pinnasesse immutamine keelatud, kui reoveekogumisalal on põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsioon. Juhul kui kanalisatsioon puudub, peavad reoveekogumisaladel reovee kogumiseks olema kogumiskaevud. Planeeritavatel aladel peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitama arendaja, arendaja peab leidma võimaluse elanikkonna veega varustamiseks. Võimaluse korral peab seda tegema olemasolevate puurkaevude baasil.

OÜ Alces koostas 2012. aastal Mõisaküla linna vee- ja kanalisatsioonisüsteemide laiendamise ja rekonstrueerimise tasuvusuuringu. Vastavalt uuringule on kavandatud teostada tööd ajavahemikus 2012...2020 ning ehitustegevuse lõpp on 2020. aasta lõpus.

¹⁰ Kinnitatud Mõisaküla Linnavolikogu 19.04.2012 määrusega nr 11.

¹¹ Reovee kogumisala - on ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või suublasse juhtimiseks. Mõiste on defineeritud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seaduses (§4 lõige 2³) Reovee kogumisalad tuleb määrata vastavalt keskkonnaministri 15.05.2003. a määrusele nr 48. Nimetatud määrus sätestab reoveekogumisalade määramise kriteeriumid piirkondadele kus elab rohkem kui 50 inimest.

Kuigi planeeritavate maa-alade kasutus ei mõjuta maaparandussüsteemide toimimist on oluline säilitada Ringpuiestee 49 (49001:002:0181) katastriüksuse välispiiril asuva Kamarapera 002 maaparandusehitise (MS kood 6113750040100) eesvoolu töövõime.

2.4.6. Jäätmemajandus

Mõisaküla linn koos naabervaldadega on teostanud korraldatud jäätmeveo. Jäätmemajandust reguleerivad Mõisaküla linna jäätmekava 2012 – 2016 (kinnitatud linnavolikogu 17.03.2011 määrusega nr 6) ja Mõisaküla linna jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud linnavolikogu 24.05.2012 määrusega nr 12).

3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse alljärgnevad ettepanekud.

3.1. Ettepanekud naaberomavalitsustele

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Mõisaküla ümbruse edasiseks arenguks, mida arendatakse koostöös Abja vallaga ja riigi ametkondadega:

- Mõisaküla ümbruse suuremad metsad säilitatakse (n.n *roheline vöönd*) – vt. ka ptk 2.1.5.
- Mõisaküla linnast kuni Kamara küalani kavandatakse rajada kergliiklustee.
- Tootmisettevõtete maa-ala laiendatakse linna kirdeosas olevas tööstuspiirkonnas.
- Elamute maa-alad on planeeritud linna lõuna- ja põhjapiirile.

3.2. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama ning vastavalt arengu tulemustele ja 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. Linn võib keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest ja keelduda planeeringu menetlemisest või vastuvõtmisest ja lõpetada planeeringu menetlemine kui on olemas motiveeritud vastuseis.

Kui huvitatud isik soovib planeeringu koostamise rahastamist linna poolt, algatatakse planeeringu koostamine juhul, kui taotletava planeeringu koostamine on linna eelarves ette nähtud.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust planeeringu kehtestamiseks. Detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud on arendaja äririsk. Linn 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. Planeeringute lähteseisukohad ja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused väljastab Mõisaküla Linnavalitsus, tehniliste rajatiste ja taristu projekteerimistingimused aga koostöös linnaga trasside valdaja või vastava riigi ametkond.

Detailplaneering koostatakse maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks linna territooriumi osa kohta. Planeeringu algatamise otsuse, väljastatud lähteseisukohad ja koostatud planeeringu peab kohalik omavalitsus üle vaatama regulaarselt, et tagada tasakaalustatult lähiaastate majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna vajadused. Täpsed protseduurid pannakse paika linna ehitusmäärusega. Põhjendatud vajadusel võib kohalik omavalitsus planeeringu koostamise menetluse peatada või lõpetada või kehtestatud planeeringu tunnistada kehtetuks planeerimisseaduses sätestatud korras.

3.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnalises keskkonnas

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 tuleb näha ette kuritegevuse ennetamist käsitlev osa detailplaneeringus või ehitusprojekti seletuskirjas.

Atraktiivne tänavakujundus, naabrustunde kujundamine, elamute ja üldkasutatavate alade vaheline nähtavus, avatud juurdepääsuvõimalused (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.

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. Jalgteel turvalisust suurendab selle külgnervis 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 vahetult jalgteearne haljastus (põõsad) ületada ühte meetrit. Haljastus ei tohiks segada valgustust ega pakkuda varjumisvõimalusi.

Oluline osa linnakeskkonna turvalisemaks muutmisel on valgustusel. Soovitatav on tänavavalgustuse kasutamine öö läbi. Samuti on soovitatav rajada valgustus 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.

Detailplaneeringute lähteseisukohtade koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb ette näha kuritegevuse ennetamist käsitlev osa olemasolu detailplaneeringus või ehitusprojekti seletuskirjas¹².

Uue hoonestusala planeerimisel tuleb silmas pidada järgmist:

- tagada elamu ja selle ümbruse maksimaalne jälgitavus;
- soodustada (sissepääsu)teede projekteerimisega naabruskondade tekkimist;
- tähistada selgelt üldkasutatavate alade ja eravalduste piirid (tekitab elanikes omanikutunnet).

12 EVS 809-1:2002

3.3.2. Munitsipaalmaad

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt linna arengu vajadustest. Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomanduses rajatiste (biotiigid) alune maa, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa (haljasalad), linna arenguks vajalik maa (s.h tänavate alune maa koos linna keskväljakuga ja bussijaama esise alaga).

Munitsipaalmaade nimekiri on toodud planeeringu Lisas 5. Munitsipaalomandisse taotletav ala on kantud üldplaneeringu kaartidele.

4. ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGULE KOOSTATUD KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOS

Käesoleva planeeringu koostamisega on paralleelselt kulgenud üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Vastavalt planeerimisseaduse nõuetele tuleb arvesse võtta mõjuhindamise tulemusi planeeringu koostamisel.

Mõisaküla linna ruumiliseks arenguks koostatava üldplaneeringu KSH toetub asjakohastele arengudokumentidele (v.t ülevaade keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne). Hindamise eesmärgid olid järgmised:

- saavutada üldplaneeringu lahenduste kooskõla kohalike keskkonnavõimaluste ja piirkondlike üldiste arengueesmärkidega ehk tagada tasakaalustatud ruumiline areng;
- aidata kaasa linna elanikkonna positiivsete hoiakute kujunemisele omavalitsuse arengusuundade osas;
- olla volikogule abivahendiks nii üldplaneeringu kui ka detailplaneeringute kehtestamisel.

Keskkonnamõju hindamisel toimus planeeringulahenduste n.n otsene hindamine ja hindamist saatvad korralduslikud, formaalsed protseduurid: teadete koostamine ja avaldamine, dokumentide avalikustamine, avalikud arutelud. Ekspert analüüsis planeeringulahendustega avatavate arendustegevuste keskkonnamõju, leidis mõjudest olulisimad ja otsis neile koostöös planeerijaga vältimise ja/või leevendamise võimalusi.

Üldplaneeringu puhul on alternatiivide seadmise võimalus väga väike – kõrgemalseisvates arengudokumentides sh maakonnaplaneeringus ning selle teemaplaneeringutes on tehtud ettekirjutusi, mida on võimalik täpsustada, mitte aga ignoreerida. Seadusest tuleneb nõue, et üldplaneering, arengukava ning valdkondade arengukavad ei tohi olla vastuolus, mis kitsendab oluliselt võimalusi eelnevate kokkulepete muutmiseks. Lisaks tuleb üldplaneeringus arvesse võtta õigusaktides sätestatud norme ja piiranguid.

Mõisaküla linna üldplaneeringuga pole kavandatud lahendusi, millega eeldatavalt kaasneks olulist keskkonnamõju ja/või piiriülest mõju. Hindamine osutab küll planeeringulahendustele, millega võib kaasneda mõõdukas negatiivne (kumuleeruv) keskkonnamõju, kuid need on pigem teoreetilist laadi ning hõlpsasti leevendatavad.

4.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise tööühma seisukoht

Üldplaneering suunab linna territooriumi maakasutust, ehitus- ja arendustegevust keskpikas (5...10 aasta) perspektiivis. Üldplaneeringuga määratakse maa-alade juhtotstarbed, mis arvestavad olulisel määral maa senist kasutusotstarvet, eiramata varasemaid arenguid. Samuti on üldplaneeringuga määratud piirangud ja tingimused, mille järgimise kaudu realiseeruvad ruumilise arengu põhimõtted ning kasutuspiirangutega alade (nt väärtuslikud maastikud) iseloomu säilimine – kruntide minimaalsed suurused, haljastuse, s.h kõrghaljastuse osatähtsus erineva kasutusega maadel, reovee kogumisalad jne.

Planeeringulahendused ja planeeringuga seatud tingimused ning piirangud on kooskõlas Mõisaküla linna arengukavaga.

Majandusele avalduv mõju on positiivne. Planeeringuga määratletakse tootmise ja teeninduse

arenguks ette nähtud alad. Selgepiiriliste arengueelistuste väljatoomine ja infrastruktuuri tugevdamine suurendab linna atraktiivsust võimalikele uutele investoritele ning parandab logistilisi tingimusi. Toimub majandusliku arengu intensiivistumine ja kohaliku tööhõive suurenemine. Elamistingimuste paranemisega elukeskkonna kvaliteet tõuseb, mis suurendab teenuste pakkumist ja investeeringute tulekut linna. Samuti kaasajastub senine maakasutus ja suureneb eeldatavalt kinnisvara väärtus.

Planeering võimaldab algetada uusi teema- ja detailplaneeringuid, aitab kaasa linna tulubaasi kasvule. Kavandatu elluviimisel suureneb linna elanike heaolu, tugevam infrastruktuur ja korrastatum elukeskkond aktiveerivad majanduselu ja kinnitavad elanike sotsiaalset turvatunnet. Samuti on tagatud linna tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng.

Üldplaneeringu lahendused sobituvad üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ toodud üldprintsipidega elukeskkonna kvaliteedi, toimepiirkondade ja transpordi arenguks. Üldplaneeringu lahenduste väljatöötamisel on territooriumi ja loodusressursside kasutamise kavandamisel arvestatud keskkonnavaldkonna riiklike strateegiatega.

Kokkuvõtvalt: Mõisaküla linna üldplaneeringuga kavandatu ei too eeldatavalt kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

4.2. Olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed

Seiremeetmete seadmise eeldused on järgmised:

- üldplaneeringu rakendamiseks valitakse parim planeeringulahendus;
- olukorras, kus seireandmetes ilmneb oluline negatiivne keskkonnamõju, peab olema arendajal võimalik rakendada reaalseid vastumeetmeid.

Ainsa seirena saab käsitleda Mõisaküla üldplaneeringust kinnipidamise kontrollimist ja üldplaneeringus esitatud tingimuste täitmise kontrollimist ehitusloa väljastaja ja asjassepuutuvate ametkondade poolt. Üldplaneeringust kinnipidamise jälgimise indikaatoriteks on üldplaneeringu lahendust muutvate planeeringute algatamise taotlemine, projekteerimistingimuste oluliste muudatuste taotlemine.

KASUTATUD MATERJALID

1. 2011. aasta liiklusloenduse tulemused. 2012. AS Teede Tehnokeskus. Maanteeamet. Tallinn
2. Abja valla üldplaneering. 2008. Abja Vallavalitsus, ERKAS Pärnu Instituut OÜ
3. Cooper, T., Hart, K., Baldock, B., 2009. Provision of Public Goods through Agriculture in the European Union. Report Prepared for DG Agriculture and Rural Development, Contract No 30-CE-0233091/00-28, Institute for European Environmental Policy.
4. Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030. 2007. Keskkonnaministeerium. Tallinn.
5. Eesti Roheline Liikumine, 2004. Euroopa Liidu laienemine ja põllumajandus: riskid ja võimalused. Tallinn. Kättesaadav: <http://www.roheline.ee/files/maaelu/kkj104.pdf> (25.05.2011).
6. Geoaluse planšetid mõõtkavas 1:2000, koostatud 1979. aastal
7. Hansar, L. 2004. Miljööväärtused linnas. Keskkonnaministeerium. Kättesaadav: https://www.siseministeerium.ee/public/vaartus_uus.pdf (28.04.2013)
8. Koorberg, P., Lepmets, E., 2010. Põllumajanduse avalikud hüved. Ettekanne seminarilt "ÜPP tulevikutemaatiline arutelu", Jäneda, 10.03.2010. Kättesaadav: http://www.maainfo.ee/public/files/2010.03.10_YPP%20tuleviku%20arutelu_avalik%20hyve_Pille%20Koorberg_OK.pdf (23.05.2011).
9. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. EVS 809-1:2002.
10. Mõisaküla linna arengukava 2000
11. Mõisaküla linna generaalplaan, koostatud 1959. aastal
12. Saarde valla üldplaneering. 2008. Saarde Vallavalitsus, Entec AS Pärnu kontor
13. Viljandi maakonnaplaneering. 1999. Viljandi maavalitsus
14. Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. 2005. Viljandi maavalitsus
15. Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Sotsiaalse infrastruktuuri planeering“. 2010. Viljandi maavalitsus
16. Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Viljandi maakonna kergliiklusteed“. 2012 koostamisel. Viljandi maavalitsus

LISAD

- Lisa 1. Lähteandmed
- Lisa 2. Arengueeldused ja -strateegia
- Lisa 3. Pärandkultuuriobjektid
- Lisa 4. Miljööväärtuslike alade areng
- Lisa 5. Munitsipaalmaad
- Lisa 6. Kehtivad piirangud

Lisa 1. Lähteandmed

Üldplaneeringu esimeses etapis valmis lähteülesanne, mille eesmärgiks oli välja selgitada küsimused ja probleemid, mis planeeringu koostamisel vajasis lahendamist. Lähteandmed on koondatud valdavalt 2011. aastal.

Mõisaküla linna asend, ajalugu ja looduslikud tingimused

Mõisaküla linn asub Edela-Eestis, lõunapiiri vahetus läheduses. Administratiivselt kuulub Mõisaküla Viljandi maakonda, jäädes nii riigi kui ka maakonna ääremaale ja asudes eemal viimaste aastakümnete kasvukeskustest: Tallinnast umbes 200 kilomeetri ja Viljandist ning Pärnust 50...60 kilomeetri kaugusel. Valga-Uulu maantee on 3 kilomeetrit ja Läti Vabariiki pääseb 1 kilomeetri kauguselt. Mõisaküla linna ümbritseb Abja vald Umbsoo ja Lasari külaga.

Mõisaküla linna tekkimine on seotud 1894. aastal alustatud Pärnu-Valga raudtee rajamisega. Esimene rong Pärnust Valka väljus 05. oktoobril 1896. aastal. Siitpeale hakkas asula kiiresti kasvama.

1899. aastal ehitati Mõisakülla raudteetehas, 1909. aastal linavabrik. Esimene kool ja raamatukogu avati 1905. aastal.

1920. aastal sai Mõisaküla aleviõigused. 1922. aastaks oli alevis 1909 elanikku.

1926. aastal ehitati raudtee saeveski, laiendati linavabrikut ja 1934. aastal hakati tootma reisivaguneid.

Kaks kirikut sai katuse alla 1934. aastal.

1938. aastal omistati Mõisakülale linna staatus, mil linnas oli 2421 elanikku. Siin asus kohus, notar, advokatuur ja tolliamet.

II maailmasõjas hävis Mõisküla kesklinn ja enamik tööstushooneid.

Stalinismi ajal taastati depoohoone, mille baasil 1960. aastal moodustati Mõisaküla Mehhaanikatehas ja aastal 1961 allutati Tallinna Ekskavaatoritehasele. Kuuekümnendatel aastatel ehitati keskväljaku äärde koolimaja ja kauplus-söökla-restoran. Samal ajal hoogustus linnas korterelamute ehitus.

Käesolevaks ajaks on Mõisaküla elanikkond vähenenud enam kui poole võrra. Raudteeliiklus suleti aastal 1996. Endistes raudteetehase hoonetes tegutsevad OÜ Mõisaküla Masinatehas, OÜ UnoLight, OÜ Puit ja Mööbel ning OÜ Annor Group. Mõisaküla Keskkoolist sai 2007. aastal põhikool.

Linna ümbruse loodus on väga mitmekesine: leidub metsi, soid, rabasid ja viljakaid põllumaid. Linn ise asub lamedal moreenkõrgustikul. Pinnas on osaliselt soostunud ja põhjavesi suhteliselt maapinna lähedal. Looduslikud veekogud puuduvad. Linna ümbruses leidub sobivaid kohti puhkealade ja matkaradade loomiseks.

Territooriumi jaotus

Mõisaküla linna pindala on 2,2 km². 01.01.2013.a seisuga elas linnas 899 elanikku. Asustuse tihedus linnas on 480 in/km² kohta. Mõisaküla linn sarnaneb tüüpilisele aedlinnale, mille kujundavad madal hoonestus ja rikkalik rohelus.

Linnas on valdavalt ühepereelamud (ca 380). Korterelamuid on 18, ligikaudu 165 korteriga. Pärnu tänava korterid on kaugkütel. Enamus korterelamuid on ehitatud aastatel 1970...1980, v.a Raudtee tänava elamud, mis on ehitatud möödunud sajandi esimesel poolel. Pereelamud on valdavalt ehitatud aastatel 1920...1940 ja aastatel 1960...1970. Ehitustegevuses on praegusel ajal pööratud olemasolevate hoonete renoveerimisel.

Mõisaküla linnas on erastatud umbes 2/3 linna pindalast. Eramaa omanikke on ca 420.

Mõisaküla linnas on selgelt eristatav kesklinn, elamupiirkonnad ja tööstuspiirkond. Kesklinna ja Pärnu tänava äärde on koondunud enamus linna kaubandus- ja teenindusettevõtteid. Kesklinnas on keskvaljak, mis piirneb kooli ja endise kaubamajaga. Tööstuspiirkond on koondunud linna kirdepoolsesse külge, endise Tallinna Ekskavaatoritehase territooriumile. Ülejäänud aladel on valdavalt elamupiirkonnad.

Mõisaküla linna haljastuse moodustavad pargid, elamute aiad ja alleed. Linna haljasaladid hooldavad territooriumi valdajad ning Mõisaküla Linnahooldus. Peamisteks probleemideks on linna kõrghaljastuse vananemine ning haljasalade kompleksne hooldamine ja majandamine (vt joonis "Maakasutus").

Sotsiaalne taust

Viimastel aastatel elanike arv on pidevalt vähenenud. 1991. aastal elas linnas 1310 inimest, 2011. aastaks oli linna elanike arv vähenenud 946 inimeseni. Sellisel tasemel ja suhteliselt stabiilselt on elanike arv püsinud aastatel 2000...2009. Elanikkonna dünaamika on probleemiks noorte inimeste äravool ning vanaduspensionäride sissetulek.

Elanikkonna dünaamika 01.01.1996...01.01.2009	
Aasta	Elanike arv
1996	1370
1998	1326
2000	1256
2002	1135
2004	1142
2006	1056
2009	967
2011	946

Elanikkonna ealine koosseis 2011. a.	
Alaealised	15%
Töövõimelised	55%
Pensionärid	30%

Lisaks eestlastele elab Mõisaküla linnas muu rahvuse esindajaid 12%.

Linnas on tööturg suhteliselt tagasihoidlik. Suurem osa töökohti on teenindussfääris kaubandus- ja teenindusettevõtetes, järgnevad metalli- ja puidutööstus.

Suuremad tööandjad on Mõisaküla linn ja Abja Tarbijate Ühistu. Paljud käivad tööl väljaspool Mõisaküla – Tallinnas, Pärnus, välismaal. Oma linnas leiab tööd 1/3 töövõimelisest elanikkonnast.

Probleemiks on tööpuudus, eriti naiste ja noorte seas, ning madalad palgad. 01.01.2011 seisuga oli Mõisaküla linnas 35 töötut, see on ca 6,6 % tööealisest elanikkonnast. 2013 juulis oli registreeritud töötuid 8.

Mõisaküla linna teenindab 9 klassiline kool, kus käib õpilasi ka linna lähedastest Abja valla küladest. Muusikakoolis ja gümnaasiumis käivad õpilased Abja-Paluoja või Kilingi-Nõmmes. Koolieelsestest lasteasutustest on Mõisaküla linnas lasteaed. Haridusasutused on Mõisaküla linnale olulised. Pidevalt toimub hea koostöö teiste koolidega tagamaks hea hariduse andmist.

Mõisakülas on perearstikeskus, mis annab arstiabi Mõisaküla piirkonna ca 1 000 elanikule. Olemas on ruumid hambaravikabinetile, mis paraku arsti puudumisel ei tööta. Linnas olev apteek katab ravimite ja esmaabivahendite vajaduse.

26-kohalises hooldekodus hoolitsetakse oma linna ja lähivaldade vanurite eest. Sotsiaalhooldus toimub avahoolduse põhimõttel ning seda korraldab Mõisaküla Linnavalitsuse sotsiaalosakond.

Kultuur

Mõisaküla linna kultuuriüritused toimuvad peamiselt Mõisaküla kultuurimajas. Suvised üritused korraldatakse linna keskosas paiknevas suveaias. Kultuurimajas tegutseb hulgaliselt laste ja täiskasvanute taidluskollektiive - koore, ansambleid, tantsu- ja liikumisrühmi, huvialaringe, klubisid ning puhkpilliorkester. Mõisakülas on traditsiooniks saanud igal aastal augustikuu algul toimuvad Mõisaküla linna kodukandipäevad. Suures valikus huvitegevust pakub ka Mõisaküla kool, kus õpilastel on vabal ajal võimalik osaleda kooride, ansamblite, huvialaringide, keelekursuste ja treeningute töös ning kasutada arvutiklasse.

Mõisaküla linnas asub linnaraamatukogu koos kooli raamatukoguga. Linnaraamatukogu laenutus- ja lugemissaal koos kooli raamatukoguga asub aadressil Pärnu tn 39 (koolimajas). Raamatukogu ruumid on korralikult remonditud. Raamatukogus asub Mõisaküla linna avalik internetipunkt.

Mõisakülas käib vilgas sporditegevus, selleks on kasutada võimla ja spordiväljak. Staadion vajab rekonstrueerimist. Mõisakülas tegutseb spordiselts „Ülo”. Korraldatakse iga-aastaseid Arnold Luhaääre mälestusvõistlusi tõstmises. Igal aastal toimub Mõisaküla linna teatejooks (Jüriöö karikale). Ujumas käiakse Karksi-Nuias ja Tihemetsas. Kuna Mõisaküla lähiümbruses looduslikud veekogud puuduvad, siis käiakse suviti rannamõnusid nautimas Pärnus.

Linna visiitkaardiks on Uusapostliku Kiriku 1999. aastal valminud hoone. Põlengus hävinenud EELK Mõisaküla koguduse kiriku taastamine on lõpetamisel. Nelipühilaste üritused korraldatakse koguduse majas. Mõisaküla linnale kuuluv Eesti Apostliku Õigeusu kirik on üle antud endistele kasutajatele.

Mõisaküla kalmistu asub linna läänepiiril Abja valla maadel. Kalmistu heakorraga tegeleb

Mõisaküla Linnahooldus.

Looduskaitse- ja muinsuskaitseobjektid

Mõisaküla linna ainsaks kultuurimälestiseks on Mõisaküla Apostliku Õigeusu kirik, mis valmis 1938. aastal (MK nr. 14562).

Ettevõtlus

Linnas tegutsevad ettevõtted peamiselt kaubandus- ja teenindussfääris. Kaubanduse ja teenindusega tegelevad ettevõtted on koondunud valdavalt Pärnu tänava ja Jaan Sihveri tänava äärde. Teenindusharudest on esindatud: postkontor, saun ja autobussijaam. Mõisaküla linna tänavakaubandus on koondunud Jaan Sihveri tänava kruntide 6 ja 8 vahele.

Linna tööstuspiirkonnas tegeldakse puidu- ja metallitööstusega. Mõisaküla linnas puudub toitlustamist, pangandus- ja majutamisteenust pakkuv ettevõte. Ettevõtluse arendamisel on probleemiks kvalifitseeritud tööjõu ning ettevõtlike inimeste nappus. Takistusteks on ka kapitali vähesus.

Turismi jaoks Mõisaküla linnas vajalik infrastruktuur puudub. Linna külastavad vaid läbisõitjad. Üheks tõmbenumbriks on muuseum oma unikaalsete museaalidega.

Turvalisus

Mõisakülas töötab Lõuna Politseiprefektuuri Karksi Konstaablijaoskonna vanemkonstaabel. Linnas osutavad turvateenuseid AS Securitas ja NANO Turvasüsteemide OÜ.

1995. aastast tegutseb Mõisaküla Tulekaitse Selts.

Teed, tänavad ja ühistransport

Linnas on 32 tänavat kogupikkusega umbes 15 kilomeetrit. Linna peatänavaks on Pärnu tänav. Linn on ühenduses kolme riigimaanteega: Kamara-Läti VR, Mõisaküla-Jäärja ja Mõisaküla-Penniküla.

Mõisaküla linnal puudub liikluskorralduse kava. Riigiteid haldab Sakala Teed OÜ. Linna tänavaid haldab Mõisaküla Linnahooldus. Sõidukiirus linnas on vastavalt liikluseeskirjale 50 km/h, kui liiklusmärkidega ei ole märgitud teisiti. Suurem liiklus toimub riigimaanteedel. Probleemiks on linna läbiv rasketransport ning kitsad tänavad.

Kõnniteede olukord on ebarahuldav. Kõnniteed puuduvad enamikel tänavatel.

Ühistranspordi ühendus Eesti teiste piirkondadega võiks olla parem.

Tehnovõrgud ja -rajatised ning kommunaalmajandus

Mõisaküla linna varustab elektrienergiaga AS Eesti Energia. Elektrivarustus toimub rekonstrueerimist vajavast olemasolevast madalpingevõrgust. Mõisaküla linna tänavavalgustusliinid kuuluvad linnale ja neid hooldab Mõisaküla Linnahooldus.

Probleemiks on tänavavalgustuse puudumine mõnedel linna tänavatel ning liinide halb tehniline olukord.

Mõisaküla linnas on esindatud mitu sidejaama - EMT, Elisa, ELION, TELE 2.

Mõnedes elamutes kasutatakse balloongaasiga töötavaid gaasipliite ja gaasiboilereid. Gaasitrassi ehitamine Mõisakülla pole tarbijate vähesuse tõttu otstarbekas.

Kaugküttega koetakse korterelamuid Pärnu tänaval, koolimaja ja spordihalli. Lokaalkatlamajad on mitmel asutustel ja ettevõtetel. Vanemates korterelamutes on ahjuküte. Mõned korteriomanikud on üle läinud ahjuküttele. Eramajades on põhiliselt puu- või õliküte.

Mõisaküla linnas on veevarustuse tarbeks üks puurkaev-pumbamaja, mis rekonstrueeriti aastal 2009. Linna ühisveevärki ja -kanalisatsiooni haldab Mõisaküla Linnahooldus. Hetkel on Mõisaküla linna ühisveevõrgu teenustega varustatud 41% elanikkonnast. Teised saavad vee kruntidele rajatud individuaalkaevudest. Ühiskanalisatsiooni teenustega on seevastu varustatud 38% elanikkonnast. Enamusel ühisveevärgiga liitunud eramutel on individuaalsed heitvee kogumiskaevud, mis sageli töötavad imbkaevudena ja reovesi satub pinnasesse. Selline olukord kujutab suurt reostusohu põhjaveele ja terviseriski elanikkonnale.

Ühiskanalisatsioonisüsteemid on isevoolsed. Linnal puuduvad puhastusseadmed ja heitveed juhitakse biotiikidesse.

01.01.2008 mindi üle korraldatud jäätmeveole. Mõisaküla linna prügi viiakse alates 2009. aastast Paikuse prügilasse. Linnas kogutakse olmejäätmed prügikastidesse ja konteineritesse. Ohtlike jäätmete kogumine toimub Õhtu tn 9a asuvasse konteinerisse, kust ohtlikud jäätmed jõuavad riiklikku ohtlike jäätmete käitlussüsteemi. Jaan Sihveri tn 8 õues on klaastaara kogumiskonteinerid, klaastaara kokkuost ja plasttaara kokkuost.

Keskkonnaseisund ja heakord

Linna üldine keskkonnaseisund on rahuldav, kuna linnas on palju haljasalasid ja puuduvad suured keskkonna reostajad. Probleemiks on kanaliseerimata linnaosad, kus kasutatakse kogumiskaeve, mis tihti töötavad imbkaevudena ja seetõttu ohustab see põhjavett ning inimeste tervist.

Heakord linnas on suhteliselt hea. Meeldiva mulje jätavad hooldatud haljasalad, eramajade aiad, pügatud hekid ning rikkalik rohelus. Linnavalitsus korraldab igal aastal heakorrakonkursi, kus valitakse välja linna parimad heakorrasstatud eramajade krundid. Konkursi „Värvi linna” tulemusena on paljud majad saanud uue väljanägemise.

Koostöö naabervaldadega

Mõisaküla linnal käib tihe koostöö Abja, Halliste ja Karksi vallaga, piirkonna omavalitsusüksuste ühiste huvide väljendamiseks ja koordineerimiseks, ühisprojektide väljatöötamiseks ning rahastamiseks, avatud internetipunktide arendamiseks, hooldamiseks ning laiendamiseks ja ka võimalikuks ühinemiseks.

Töö käigus on jõutud selgusele piirkonna ühise arengukava koostamise vajalikkuses. Piirkonna koostöö on vajalik inimeste elukvaliteedi parandamiseks, ühiselt on kergem läbi viia projekte ning lahendada probleeme.

Mõisaküla piirkonnas tihedat koostööd vajavad teemad on järgmised:

- haridus;
- ettevõtlus;
- sotsiaalteenus;
- tervishoid;
- kultuur, sport, vaba aeg;
- turism.

Rahvusvaheline koostöö

Mõisaküla linnal on tihedad koostöösidemed Läti Vabariigi Ruhja linnaga.

Lisa 2. Arengueeldused ja -strateegia

Üldplaneeringu põhilahenduse koostamiseks määratleti arengueeldused ja määratleti arengustrateegia. Strateegia koostati lähteandmete koondamise järgselt.

Arengueelduste analüüs

Tugevused

1. Geograafiline asend
2. Tootmispiinnad
3. Tooraine - mets
4. Teotahtel inimesed
5. Arenenud sotsiaalne infrastruktuur
6. Odav tööjõud (kvalifitseerimata)
7. Suhteliselt suur tagamaa
8. Rikkumata keskkond

Nõrkused

1. Vähe kvalifitseeritud tööjõudu
2. Asend - inimesed käivad mujale tööle
3. Väheatraktiivne turistidele
4. Puudub majanduslik ja füüsiline planeerimine
5. Noored ei leia tööd
6. Mõisakülas puudub majutamisvõimalus

Ohud

1. Omakapitali vähesus (ei saa riskida)
2. Noorte inimeste äravool (raske motiveerida)
3. Investeeringuvahendite vähesus
4. Ideede puudus
5. KOV rahast ei jätku sotsiaalsete infrastruktuuride korrashoiuks

Võimalused

1. Asendi ärakasutamine (vahendus jm)
2. Ettevõtjate koostöö (transport, müük)
3. Täiend- ja ümberõpe
4. Ettevõtluse infopunkti loomine Mõisakülas
5. Planeering
6. Linna ja valdade ühinemine
7. Spordi, kultuuri ja puhkuse kaudu atraktiivseks muutmine
8. Lisanduvad investeeringud
9. Samalaadsete väikeettevõtete ühinemine

Üldplaneeringu arengustrateegia põhisuunad 2011...2025

Üldplaneeringu koostamisega selgitatakse välja linna arengu võimalused ja vajadused, vaadatakse üle praegune maakasutus ja pakutakse välja uued maakasutuse põhimõtted. Üldplaneeringu arengustrateegia põhisuundades on välja toodud Mõisaküla linna arengusuunad järgnevas 15-aastaseks perioodiks. Arengustrateegia tugineb arengupäevade rühmatööde materjalidele.

Elanikkond

Aastal 2023 elab Mõisakülas elanikke praegusest enam. Seda on võimalik stimuleerida soodsa elukeskkonna loomisega potentsiaalsetele sisseerandajatele ja Mõisaküla elanikele. Elukeskkond peab olema inimsõbralik ja rahulik, tasemel koolihariduse, teeninduse ja mitmekesiste vabaajaveetmise võimalustega. Üheks peamiseks eesmärgiks on toimetulev pere. Mõisaküla linna elanikkond kasvab siia tagasi tulevate elanike arvelt, mida soodustab uute elamupiirkondade väljaehitamine, turvalisemad ja odavamad elutingimused. Soodsa elukeskkonnaga on seotud ka hea ettevõtluskliima – tingimused investeeringutele, töökohtadele, ressursside kasutuselevõtuks. Mitmekesised ja tasuvad töökohad kohapeal loovad enam tegevusvõimalusi.

Haridusasutused

Mõisaküla lasteaias on head tingimused, laste arvu olulist vähenemist või rühmade koondamist lähiajal ette näha ei ole. Tähelepanu tuleb pöörata lasteaias ja lastevanemate suuremale koostööle ning kaadri kvalifikatsiooni tõstmisele, mis vastaks tänapäeva nõuetele.

Mõisaküla linn on tulevikus piirkonna hariduskeskus. Mõisaküla koolist peab saama head haridust andev õppeasutus ka ümberkaudsete valdade lastele. Kooli ja piirkonna teiste haridusasutuste vahel peab toimuma tõhusam koostöö. Kooli ja kodu vahelist koostööd tuleb tugevdada. Rekonstrueeritaks koolihoone aula ja trepikojad.

Kooli arendamine toimub vastavalt arengukavale.

Noorte vabaajaveetmise ja eneseteostamise võimaluste laiendamisele tuleb nii kooli kui ka omavalitsuse poolt olulist tähelepanu pöörata. Noorte huvide sidumine Mõisaküla linnaga on üheks eelduseks edaspidisele soovile siia tagasi tulla, mis on linna arengu seisukohalt väga tähtis.

Oluline on leida võimalused täiskasvanute täiendõppeks ja -koolituseks, see aitab inimestel paremini toime tulla ja tõstab elukvaliteeti.

Sotsiaahoolekanne

Mõisaküla linna ehitatakse sotsiaalabikeskus (Kiikre tn 10 ja 13), mis pakub erinevaid sotsiaalteenuseid sotsiaalsest elust kõrvalejäänud isikutele ning teistele sotsiaalsete erivajaduste või toimetulekuraskustega inimestele ja peredele. Keskus pakub eluasemeteenust (sotsiaalkorterid), turvatuba emale ja lapsele, sotsiaalnõustamist, koduõendust ja teisi sotsiaalteenuseid ning huvitegevust. Korraldatakse üritusi, info- ja perepäevi ning loenguid erinevatele huvirühmadele nende toimetuleku tõstmiseks. Muude sotsiaalteenuste hulgas pakutakse ka sauna- ja pesupesemis- ning supiköögitteenust. Sotsiaalkeskuse raames töötab ka Mõisaküla piirkonna aktiviseerimiskeskuse üks tugipunkt.

Spordirajatised

Linna olemasolevate spordirajatiste korrastamine ja edasiarendamine võimaldab elanikele pakkuda paremaid sportimisvõimalusi, tervislike eluviiside harrastamist ja tervise taastamise võimalust. Spordihall kaasajastatakse. Staadion renoveeritakse ja tema mitmefunktsionaalsus tõuseb.

Kultuur

Linna vilgas kultuurielu jätkub. Jätkatakse traditsioonilisi üritusi: Mõisaküla kodukandipäevad, konkurss „Värvid linna”, puhkpillimuusika päevad, heakorrakonkurss jne. Tantsurühmad ja lauluansamblid ning huviringid jätkavad tegevust. Kultuurimaja on ja jääb peamiseks kultuurikeskuseks, mis eeldab ruumide viimist kaasaja tasemele. Kesklinna ehitatakse uus kultuurikeskus, kus leiavad koha raamatukogu ja ruumid erinevatele huvigruppidele.

Mõisaküla muuseumis korraldatakse näitusi ja väljapanekuid.

Suveaia kõlakoda on renoveeritud, ehitatud on uus tantsupõrand ja paigaldatud istepingid. Seal korraldatakse erinevaid suveüritusi (laulu- ja rahvatantsupeod, kontserdid, diskod, rahvapeod jne).

Haljastus ja heakord

Eesmärgiks on luua linna elanikele meeldiv elukeskkond ja säilitada linna hea maine. Selle saavutamiseks on vaja säilitada olemasolev haljastus ja panna alus aastate pärast kujunevale kõrghaljastusele.

Pidevalt toimub linna vananenud kõrghaljastuse ja hekkide uuendamine, rajatakse juurde lillepeenraid. Tähelepanu tuleb pöörata haljastuse sidumisele olemasolevate ja loodavate parkimiskohtade ja -platside ning teedega. Linna haljasalade uuendamine toimub vastavalt maastikukujunduskavadele. Säilitatakse ja uuendatakse linnale omased pargid, uuendatakse jalgteed, paigaldatakse istepingid ja rajatakse laste mänguväljak. Linna idaosas asuvatele maadele on planeeritud parkmets.

Keskkonnahoid

Mõisaküla on meeldiv, puhas ja heakorrastatud elupaik. Tööstus ja tootmine on keskkonnasõbralik ning vähese reostusega. Säilitatakse ja uuendatakse haljastust. Meeldiva, puhta ja heakorrastatud keskkonna saavutamiseks tuleb Mõisakülas arvestada järgnevaga:

- arendatakse välja kogu linna haarav vee- ja kanalisatsioonivõrk, rekonstrueeritakse veehaare ja sadevete kanalisatsioon;
- säilitatakse ja uuendatakse haljasalasid;
- tanklate ehitamisel Mõisakülla tuleb eelnevalt koostada keskkonnamõjude hinnang;
- käivitatakse korraldatud jäätmevedu, mille käigus paigaldatakse eriliigilistele jäätmetele eraldi konteinerid;
- ehitatakse kaasaegsed puhastusseadmed;
- linnas on lubatud keskkonnasõbralik tootmine;
- rekonstrueeritakse ja rajatakse juurde tuletõrje veevõtupüstikuid (pärast veevõrgu rekonstrueerimist).

Kaitstavad alad

Riikliku kaitse all oleva mälestise kaitsevööndi aluseks on muinsuskaitseseadus (RT I 1994, 24, 391). Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele laienevad kaitsekohustuses esitatud kitsendused. Kui ei ole märgitud teisiti, siis on kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. Muinsuskaitseameti loata on mälestise ja selle kaitsevööndi alal keelatud: maaharimine, ehituse püstitamine, teede, kraavide, trasside rajamine, muud mulla- ja ehitustööd; puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine; kinnismälestise ümberpaigutamine, ümber- ja sisseehitamine, konserveerimine, restaureerimine, remontimine, mälestisele seda kahjustavate või ilmet muutvate objektide paigaldamine, samuti muul viisil mälestise ilme muutmine. Kitsenduste leevendusi võib teha eelnimetatud seaduse alusel.

Ettevõtlus

Omavalitsuse suutlikkus elanikele head elukeskkonda pakkuda sõltub suuresti kohalikust ettevõtluse arengust. Võtmeküsimuseks selles valdkonnas on haritud ja ettevõtlikud inimesed, kes oskavad kohalikku elu edasi arendada. Omavalitsuse ülesandeks on siin uute ettevõtete ja töökohtade tekke soodustamine ja toetamine. Tuleb luua tingimused, et noored pärast õpingute lõpetamist pöörduksid linna tagasi ja oleksid huvitatud siin töötamisest. Mõisaküla tugevusteks on vabad tootmispinnad, teotahelised inimesed, piirkonna suured metsamassivid ning küllalt arenenud infrastruktuur. Mõisaküla nõrkusteks on kvalifitseeritud tööjõu puudumine. Mõisaküla ettevõtlust ohustavateks teguriteks on märgitud ettevõtete omakapitali vähesust, noorte pidevat äravoolu

linnast ning investeerimisvahendite nappust. Võimalused, mille abil Mõisaküla ettevõtlust arendada, oleksid: soodsa asendi ärakasutamine, ettevõtjate omavaheline koostöö ning täiend- ja ümberõppe võimaluste pakkumine. Selleks, et Mõisakülas aastal 2015 oleks rohkem elanikke, asuksid suured ja tugevad väliskapitali osalusega ettevõtted ning atraktiivsed puhkamisvõimalused, tuleb hakata toetama noori perekondi, luua võimalused elamuehituseks, avada ettevõtjate infopunkt, arendada suhteid ettevõtjate ja kohaliku omavalitsuse vahel, teha piirkonnale reklaami ning pidevalt arengut kavandada.

Linna võimalused ettevõtluse arengu soodustamiseks on:

- läbi viia ja kaasata ettevõtjaid rahvusvahelistesse projektidesse, leida koostööpartnereid;
- reklaamida linna kui soodsa asukohaga investeerimiskohta. Teavitada võimalikult laialt investeerimisvõimalustest;
- luua ettevõtjate infopunkt, mille abil korraldada teabepäevi;
- arendada ettevõtlust toetavat ja propageerivat tegevust ning ettevõtjate ja omavalitsuse vahelist koostööd;
- eelistada võistupakkumistel linna elanikele töökohti loovaid pakkumisi, võrdsete pakkumiste korral eelistada linna ettevõtteid;
- aidata kaasa alternatiivsete tegevusvaldkondade arendamisele – turism. Kaasata erakapital linna kultuuri- ja spordiellu;
- korradada ja kaasajastada infrastruktuur.

Kaubandus ja teenindus

Kaubandusettevõtteid on väikese linna kohta piisavalt. Linna atraktiivseks muutmisel läbisõitjatele on oluline osa kaasaegsetel teenindus- ja kaubandusettevõtetel. Tähtsustada tuleb pakutavate teenuste head kvaliteeti ja soodustada selleks konkurentsi teket. Mõisakülas on võimalus arendada erinevaid teenindusliike (autoteenindus, õmblus-, ilu-, juuksurialongid, kingsepatöökoda, pangandus, disaini- ja koopiasteenused jm).

Kaasajastatamist vajab linna saun. Linna oleks soovitatav rajada toitlustusettevõtteid. Linna tänavakaubandus tuleb ümber korraldada, üheks võimaluseks on luua linna turg Jaan Sihveri tn 6 ja 8 vahelisele vabale korralike müügilettidega kõvakattega alale. Linnas puudub majutusvõimalusi pakkuv ettevõte. Majutusteenus võiks edaspidi toimuda ka kodumajutuse baasil. Rajatavate teenindusasutuste (kaasa arvatud tanklad) paigutamine peab toimuma detailplaneeringute alusel. Erandeid võib teha juba toimivate hoonete rekonstrueerimise puhul, kui sellega ei suurene hoone üldpindala. Äri-teeninduse ja väikettevõtluse maa-alad on planeeritud linna keskusesse ja Pärnu tänava äärde.

Tööstus ja tootmine

Mõisaküla on soodne koht väikeettevõtluse, tööstuse, laomajanduse ja logistika arendamiseks. Asukohast tingituna sobib Mõisakülla logistika ja puidutööstuse ettevõtted. Viimase eelduseks on noorte haritud inimeste olemasolu. Vabad maa-alad, väljaarendatud vee- ja kanalisatsioonivõrk, võimas alajaam ning kommunikatsioonide olemasolu soodustavad ettevõtluse arengut. Tööstuse rajamisel tuleb lähtuda olemasolevatest tingimustest ja arvestada linna eripära.

Turism ja puhkemajandus

Turismimajanduse arendamise eelduseks Mõisaküla linnas on linna atraktiivsuse suurendamine heakorra parandamise, haljastuse uuendamise, traditsiooniliste ürituste korraldamise ning vastava infrastruktuuri väljaarendamise kaudu. Turismi arendamise juures on väga oluline majutusasutuse

rajamine linna. Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks korrastatakse ja eksponeeritakse linna vaatamisväärsused. Turismi soodustamine nõuab linna otsest tähelepanu. Vaja on välja panna linna tutvustav kaart koos teenindusasutuste ja vaatamisväärsustega ning varustada teed ja tänavad vastavate viitadega. Koostada linna tutvustav voldik. Linnakujundus, kultuuri- ja spordirajatised, vaatamisväärsused on valdkonnad, kus linn saab turismi arendamisel kaasa aidata.

Keskkonna pikaajalise ja säästva kasutamise põhimõtted

Keskkonna pikaajalise ja säästva kasutamise põhimõtted lähtuvad Eesti keskkonnastrateegiast.

Eesti Vabariigi põhiseaduse § 53 kohaselt on igaüks kohustatud säästma keskkonda ja hüvitama keskkonnale tekitatud kahju. Eesti keskkonnastrateegia baseerub rahvusvaheliselt tunnustatud seisukohtadel ja ajaloolistel traditsioonidel ning arvestab riigi praegust sotsiaalset ja majanduslikku olukorda. Sellest lähtuvalt toimub edasine majanduse arengu mõjutamine keskkonda säästvas suunas, kusjuures eesmärk on praeguse põlvkonna vajaduste rahuldamine tulevaste põlvkondade huve kahjustamata, selle saavutamiseks reguleeritakse looduskasutust ja seatakse tegevuspiiranguid keskkonna kaitseks.

Rikutud looduskeskkonnaga muutub võimatuks linna elanike kindlustamine heade elu-, teenindus-, töö-, ja puhketingimustega. Eriti oluline on seega, et linna maakasutus ja arengustrateegia oleksid kooskõlas Eesti keskkonnastrateegia ja sealt lähtuvalt kogu looduskeskkonnaga. Kui tekib vajadus lubada linnas saastavama / reostavama iseloomuga tegevust (nt tööstus), siis võib teha seda vaid kohas, kus keskkonnale tekitatav kahju on kõige väiksem. Vastavalt Säästva arengu seadusele (RT I 1997, 26, 390) võib omandi käsutamise ja ettevõtlusega tegelemise õigust kooskõlas seadusega kitsendada, seda lähtudes vajadusest kaitsta looduskeskkonda kui inimkonna ühisvara ja rahvuslikku rikkust. Kavandatava tegevuse keskkonnamõjude ulatuse selgitamiseks on omavalitsusel võimalik nõuda keskkonnamõjude hinnangu tegemist planeeritava maa detailplaneeringu kohta.

Keskkonnaprobleemide lahendamine on tulemuslikum ja odavam, kui tähelepanu keskmes on probleemide tekkekohad. On vaja teada, kelle kohustus on probleeme vältida või tagajärgi heastada. Keskkonnaseisundi parandamiseks vajalike muudatuste tegemise aluseks on seadused ja majandusmehhanismid, mis ergutavad ettevõtjaid vajalikus suunas tegutsema.

Ülevaade Viljandi maakonnaplaneeringust ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutest

Kuna Viljandi maakonnaplaneering on kehtestatud maavanema korraldusega 18.03.1999 nr 1104, siis selles sisalduv ei ole kõige kaasaegsem. Sellest lähtuvalt on pööratud Mõisaküla linna üldplaneeringu koostamisel rohkem tähelepanu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutele.

Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Viljandi maakonna kergliiklusteed”

Mõisaküla linna läbib kavandatav valgustusega kergliiklusteelõik (tähisega 18 - osa Pärnu tänavast, ehk olemasoleva kergliiklustee pikendamine) ja kavandatav maakondlik matkamarsruut (kulgeb linnas mööda Õne, Kiikre ja Soo tänavaid).

Täiendavalt on märgitud vaatamisväärsusena Mõisaküla Apostliku Õigeusu kirik (kultuurimälestis, reg.nr 14562).

Teemaplaneering on veel koostamisel.

Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Sotsiaalse infrastruktuuri planeering“

Maakonnaplaneeringu teemaplaneering on kehtestatud maavanema korraldusega 08.10.2010 nr 623.

Mõisaküla linn moodustab ümbritseva alaga väheneva rahvastiku prognoosiga maalise keskuskandi, mida mõjutavad lähinaabritena Abja vald ja naabermaakonnast Kilingi-Nõmme linn. Maakonna teemaplaneeringu kohaselt on linnas kättesaadavad alg- ja põhiharidus, apteegiteenus, esmatarbekaubad, lastehoiuteenus, perearstiteenus, postiteenus ja seltsimajateenus (kultuurimajana). Üldkeskharidust eeldatavasti pakub Mõisaküla linnale Abja vald (või Kilingi-Nõmme linn). Teenuste kättesaadavus võib halveneda.

Teenuste kättesaadavuse parandamise meetmetena on:

- leitud otstarbekas Mõisakülas toetada pereõe igapäevast vastuvõtu korraldamist (perearstiteenust ei pakuta igapäev);
- kavandatud toetada spordiväljaku renoveerimist;
- kavandatud toetada polüfunktsionaalse keskuse ehitamist, kuhu kavandatakse rahvamaja, noortekeskus, raamatukogu, päevakeskus ning bussijaam.

Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

Maakonnaplaneeringu teemaplaneering on kehtestatud maavanema korraldusega 30.12.05 nr 1300.

Maakondlik roheline võrgustik ja selle elemendid Mõisaküla linna territooriumile ei ulatu. Mõisaküla linn ei ole kantud väärtuslike maastike nimekirja.

Lisa 3. Pärandkultuuriobjektid

15.06.2012 seisuga.

Jrk.nr	Objekt	Asukoht
1.	Raudteetöölise majad	Mõisaküla linn
2.	Mõisaküla Linavabrik	Mõisaküla linn
3.	Laane veski	Mõisaküla linn*
4.	Mõisaküla munakivitee	Abja vald Lasari küla**
5.	Raudteetehas (Talleks)	Mõisaküla linn
6.	Raudtee	Mõisaküla linn***

* Veski hävis tulekahjus.

** Seotud Mõisaküla linnaga, kui paikneb Abja vallas.

*** Läbib joonobjektina Mõisaküla linna.

Lisa 4. Miljööväärtuslike alade kujunemine

Algselt raudteeasum Abja mõisa maadel (Laatre). Raudteejaam valmis 1895. Esimene tänav - Kesk tänav (praegune J. Sihveri) on pärit aastast 1900, sellest ajast on pärit ka nimi Mõisaküla (algselt Mosekyll). 1920. aastal sai Mõisaküla aleviõigused. 1922. aastaks oli alevis 1909 elanikku, 439 eluruumi ja 19 tänavat kogupikkusega 8,7 kilomeetrit. Pärast I Maailmasõda ehitati peatänava äärde hulgaliselt kahe- ja kolme- korruselisi hooneid: pangamaja, pritsimaja ja mitmed kauplused. Toonases alevis käis vilgas seltsielu. Rahvas ehitas omal jõul üles kaks kirikut, mis mõlemad valmisid 1934. aastal: luteri kirik ja apostliku õigeusu kirik. Linn arenes jõudsalt kuni 1940. aastani. (Mõisaküla linna arengukava, 2011)

Teise maailmasõja ajal (1941) hävis kesklinn, 1944 hävis raudteetehas, jaamahoone, enamik tööstusrajatise- ja elamuid (kokku 70 maja). Ettevõtetest pääses ainukesena purustusteta linavabrik. Depoohoone taastati 1946. (Mõisaküla linna arengukava, 2011)

Tänavastik on kujunenud endise raudtee ja Pärnu tänava piirkonda. Linnavalitsus koos Mõisaküla muuseumiga asub ühes vähestest 1941. aasta sõjatulekahju üleelanud hoones (Sihveri 4). Esimese Eesti Vabariigi ajal kuulus see maja jaamakorraldaja Peeter Karrole. Hoone valmis 1932. aastal (EE).

Mõisaküla linna arengut illustreerivad joonised 1 ja 2. Joonistel 3 ja 4 on toodud vaateid 20. saj alguse Mõisakülast.

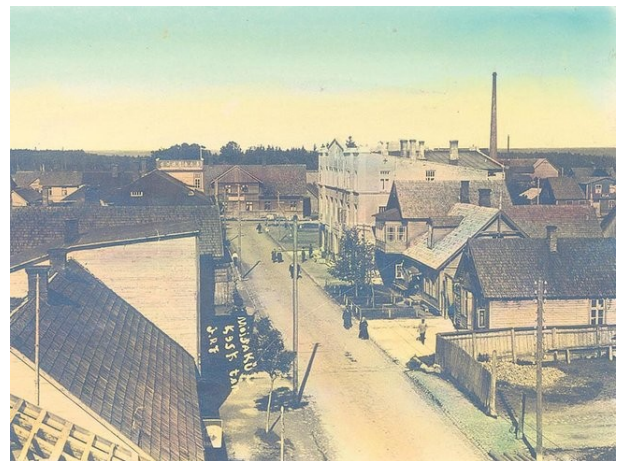


Joonis 1. Väljavõte 1921. a Mõisaküla alevi administratiiv- ja piirkonna plaanist, maamõõtjad H. Paas ja J. Tauts (Ajalooarhiiv).

Mõisaküla linna üldplaneering 2025+



Joonis 2. Mõisaküla linna kujunemine - hoonestatud alad. Vasakul: 1-verstase (1:42 000) kaardi (1894-1915, 1919-1934) alusel koostatud skeem; keskel EV (1:50 000) topokaardi (1935-1939) alusel koostatud skeem; paremal NL (1:25 000) topokaardi (1948) alusel koostatud skeem, ruudukesed tähistavad üksikuid maju.



Joonis 3. Vasakul raudtee ülesõidukoht Pärnu tänaval (1910); paremal Kesk tn vaadatuna raudtee poolt (1920ndad), tõenäoliselt juba aleviõigustes Mõisaküla (O. Malini erakogu). Avaldatud ajalehes Sakala 17.10.2009.

Mõisaküla linna üldplaneering 2025+



Joonis 4. Vaade Mõisakülale (ERM); paremal Mõisaküla üks moodsamaid maju - jaoskonnaarsti maja (tuntud ka kui Kalzenau maja), sõjas purustatud (Ajalooarhiiv).

Lisa 5. Munitsipaalmaad

Seisuga 13.09.2012.

Alljärgnevas tabelis on esitatud Mõisaküla linna kinnisasjad, korteriomandeid üldplaneeringuga ei ole kajastatud.

Täiendavalt on vaja munitsipaliseerida tänavate maa-alad koos linna keskväljakuga ja bussijaama esise alaga, haljasalad (Pärnu tn ääres) ja linna puhastusseadmete (biotiikide) teenindamiseks vajaliku maa-alaga.

Jrk.nr	Katastritunnus	Aadress	Üldplaneeringuga reserveeritud
1	49001:005:0018	Aia tn 6	Segahoonestusala
2	49001:005:0230	Jaan Sihveri tn 4	Üldkasutatav ala
3	49001:005:0017	Kiikre tn 13	Segahoonestusala
4	49001:005:0021	Kiikre tn 13a	Segahoonestusala
5	49001:005:0016	Kiikre tn 15	Segahoonestusala
6	49001:005:0023	Kivi tn 12b	Tootmisala (T1)
7	49001:005:0022	Posti tn 6	Segahoonestusala
8	49001:002:0014	Pärnu tn 29	Segahoonestusala
9	49001:002:0011	Pärnu tn 39	Segahoonestusala
10	49001:003:0004	Pärnu tn 43	Segahoonestusala
11	49001:003:0005	Pärnu tn 45	Segahoonestusala
12	49001:003:0003	Vabriku tn 6	Segahoonestusala
13	49001:003:0140	Vabriku tn 10	Segahoonestusala
14	49001:003:0510	Vabriku tn 14a	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega
15	49001:004:0005	Viljandi tn 36	Tootmisala (T2)
16	49001:003:0006	Õhtu tn 7a	Segahoonestusala

Lisa 6. Kehtivad piirangud

Lisatud eraldi.