



MAA-AMET



Alar Karu  
Viljandi Vallavalitsus  
viljandivald@viljandivald.ee

Teie 02.05.2018 nr 7-1/1-32

Meie 23.05.2018 nr 6-3/18/7784-2

## **Viljandi valla üldplaneeringu koostamise kaasamine**

Austatud härra Karu

Teavitame oma 02.05.2018 kirjaga nr 7-1/1-32 Maa-ametit Viljandi valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) koostamise algatamisest ja Maa-ameti kaasamisest üldplaneeringu koostamisse. Üldplaneeringu koostamine ja KSH algatati Viljandi Vallavolikogu 25.04.2018 otsusega nr 69. Lisaks palute planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 76 lõike 4 alusel teatada planeeringuga seotud teadete Maa-ametile edastamise viisi ja kontaktandmed. Maa-amet, tutvunud aadressil <http://www.viljandivald.ee/viljandi-valla-uldplaneering-koostamisel> avalikustatud planeeringu algatamise dokumentidega, märgib järgmist.

PlanS § 76 lõike 1 kohaselt koostatakse üldplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega. PlanS § 85 lõike 1 kohaselt esitatakse üldplaneering kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse planeering PlanS sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Keskkonnaminister on oma 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 andnud Maa-ametile volituse kooskõlastada üldplaneeringuid PlanS sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub keskkonnaregistri maardlate nimistus oleval maardlal või selle osal.

Viljandi valla piires asuvad osaliselt või täielikult 33 keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel olevat maardlat (kruusa-, liiva- ja turbamaardlad). Selleks, et edaspidises planeerimisprotsessis oleks võimalik arvestada keskkonnaregistri maardlate nimistus olevate maardlatega, palume üldplaneeringu jooniste koostamisel kasutada keskkonnaregistris arvel olevate maardlate piire. Keskkonnaregistri seaduse § 6 kohaselt peab planeeringute koostamisel kasutama üksnes keskkonnaregistrisse kantud keskkonnaandmeid. Üldplaneeringu ja KSH aruande koostamise lihtsustamiseks soovime küsida keskkonnaregistri maardlate nimistust ajakohase väljavõtte.

Palume planeeringus ja KSH koostamisel arvestada MaaPS § 14 lõikes 2 sätestatuga, mille kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee  
Registrikood 70003098

maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

Vastavalt PlanS § 4 lõikele 1 on planeerimisalase tegevuse korraldaja mh kohaliku omavalitsuse üksus enda haldusterritooriumil. Kohaliku omavalitsuse üksuse kui planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanneteks on maa-alale vastavate planeeringute olemasolu tagamine, planeeringu koostamise korraldamine, planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine, planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine, planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine ning kehtestatud planeeringu järgimine, üle vaatamine ja selle elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist. Peame siinkohal vajalikuks rõhutada, et huvitatud isikuna tuleb käsitleda ka riiki võrdselt kõigi teiste maaomanikega ning ühegi teise maaomaniku huve ei tohi ilma põhjendatud ja kaalutletud vajaduseta eelistada riigi huvidele, kaasa arvatud näiteks ka põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukohtade määramisel. Juhime siinkohal tähelepanu, et viimane kehtib ka seni veel reformimata maade suhtes, mis maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõike 2 tähenduses on samuti riigi omandis. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 15 lõike 1 alusel on MaaRS § 31 lõikes 2 sätestatud maa omanikuks PlanS tähenduses Keskkonnaministerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud isik. Keskkonnaministerium on 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 volitanud Maa-ametit kooskõlastama üldplaneeringuid PlanS-is sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub MaaRS § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal.

Iga konkreetse maa-ala planeerimisel tuleb kaaluda majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liiklustehnilisi, looduslikke, õiguslikke jms aspekte ja tegureid ning neid käsitleda tasakaalustatud alustel. Sealjuures peab kohalik omavalitsus lähtuma lähipiirkonna planeerimisvajadustest laiemalt, planeerides just pigem suurema maa-ala, kui konkreetse ülesande lahendamiseks vajalik. Eriti puudutab see reformimata riigimaale eesmärgistatud kasutusotstarbe leidmist, mis oleks vajalik ja kasulik lähtudes nii valla kui ka riigi huvidest. Maa-amet riigivara valitsema volitatud asutusena ei pea võimalikuks aktsepteerida riigivarana registreeritud maaüksuste ümberplaneerimist vähemväärtusliku maakasutuse juhtotstarbega maa-aladeks.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlusega ning edastada planeeringulahendus Maa-ametile tutvumiseks juba eskiisi staadiumis. Maa-amet aktsepteerib planeeringumaterjalide ja menetlusdokumentide edastamist nii digitaalselt aadressile [maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee) kui ka materjalide alla laadimist vastavalt veebiaadressilt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tambet Tiits  
peadirektor

Terje Sild  
675 0165 [terje.sild@maaamet.ee](mailto:terje.sild@maaamet.ee)  
Kadi Naar  
665 0772 [kadi.naar@maaamet.ee](mailto:kadi.naar@maaamet.ee)