

Üldplaneeringute ülevaatamise tulemused

1. Sissejuhatus

Üldplaneeringu ülevaatamise õiguslik alus on ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 5 lg 1¹ ja sisuliseks suuniseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 92 lg 1. Üldplaneeringute ülevaatamine on kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu osas eneseanalüüs, mille eesmärgiks on selgitada välja kehtivate üldplaneeringute ajakohasus ja planeerimisega seotud peamised probleemid.

2. Planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Kehtivad üldplaneeringud on valdade territooriumitel oma strateegilisi ülesandeid liitunud omavalitsuste arengukavade osadena nende maakasutustrateegiat kujundades erineval määral täitnud ja olemasolevad üldplaneeringud on oluliseks sisendiks uue koostamisel. Samas on ilmne, et vahetult Viljandi linnaga piirnevates omavalitsuses (sh 2013. aasta KOV ühinemisi silmas pidades) ja aladel on üldplaneeringu roll olnud suurem ja nende praktiline kasutamine sisulise töövahendina levinum. Endise Paistu valla territooriumil ei ole planeeringukohast arengut võimalik hinnata üldplaneeringu puudumise tõttu.

Kehtivate üldplaneeringute edasise elluviimise võimalus puudub. Haldusreformi käigus ühinenud omavalitsustel ei ole kaalutlusruumi selles osas, kas jätkata olemasolevate üldplaneeringute elluviimisega. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 11 kohustab uue üldplaneeringu koostamise algatama ühe aasta jooksul kohaliku omavalitsuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päevast arvates.

3. Olemasolevate üldplaneeringute vastavus kehtiva planeerimisseaduse eesmärgile

Valla territooriumil kehtivad praegu järgmised üldplaneeringud:

Planeeringu nimetus	Kehtestamise aeg/volikogu määrus
Kolga-Jaani valla üldplaneering	18.02.1999 nr 8
Võrtsjärve üldplaneering*	19.12.2002 nr 8 (Viiratsi valla otsus)
Pärsti valla üldplaneering	19.04.2006 nr 13
Viiratsi valla üldplaneering	30.03.2007 nr 5
Tarvastu valla üldplaneering	06.02.2008 nr 10
Saarepeedi valla üldplaneering	11.12.2008 nr 65
endine Paistu vald	üldplaneering puudub

*Sisuliselt omab Võrtsjärve üldplaneering osalist tähendust ainult endise Kolga-Jaani valla territooriumi osal, sest on kehtestatud hiljem, kui Kolga-Jaani valla üldplaneering.

Kõige üldisemas mõttes on üldplaneeringud kooskõlas kehtiva planeerimisseaduse eesmärgiga, milleks PlanS § 1 kohaselt on luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Kehtivaid üldplaneeringuid iseloomustab nende kehtestamise perioodi suur ajaline vahe (1999 – 2008). Selle aja jooksul kuni tänaseni on oluliselt muudetud ruumilise planeerimise põhimõtteid ja planeeringu koostamist mõjutavaid õigusakte. Selles mõttes tuleb hinnata kehtivad üldplaneeringud planeerimisseaduse ülesandeid arvestades erineval määral vajadusele mittevastavateks. Kehtiva planeerimisseaduse ülesandeid arvestades ei käsitle olemasolevad planeeringud teemasid piisavalt ja samadel alustel. Ühiskonna ootustele ja vajadustele

olemasolevad planeeringud enam ei vasta. Olulise mõjutegurina ei saa alahinnata asjaolu, et taasiseseisvunud Eestis on ühiskond arenenud ja muutunud väga kiiresti. Omavalitsustel on puudunud kogemus ja oskus teha pikaajalisi strateegilisi ruumiplaneerimise otsuseid. Kiire areng ei ole andnud tervikuna kogemust ruumiliseks planeerimiseks kahaneva asustusega piirkondades.

4. Planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused

Nimetatud mõjude olulisus või mitteolulisus ei ole objektiivsete kriteeriumite alusel määratletud. Riiklike poliitikate mõju majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale on sedavõrd domineeriv, et valla territooriumil kehtivate üldplaneeringute osakaal nendes mõjudes on paljudes aspektides äärmiselt raskesti ja subjektiivselt hinnatav. Näide: riiklik metsanduspoliitika vs rohelise võrgustiku toimimise põhimõtted ja sellest tulenevad maakasutustingimused. Pole kaasuseid, kus nimetatud tingimused oleks mõnes omavalitsuse loamenetluses olnud sisuliselt kaalutlemise objektiks.

Positiivseid mõjusid saab esitada ja hinnata detailplaneeringute kaudu, mis lokaalselt on suunatud majanduskeskkonna parandamiseks või on elukeskkonda korrastavad. Negatiivseks saab pidada (sageli samade planeeringute näidetel) seni läbi aastate keskkonnakaalutluste väikest rolli. Seda võimalikku negatiivset ja läbimõtlemita mõju on aga osaliselt vähendanud ühiskonna tegelikud arengud ja suundumused. Näide: kahaneva rahvaarvu seos üle planeeritud elamumaadega, mis seetõttu on jäänud realiseerimata. Üldplaneeringu mõju saab kindlasti tugevdada, st vähendada võimalike negatiivsete mõjude esinemise tõenäosust, liiga „pehme“ soovitusliku iseloomu muutmisega selgemalt kehtestavamaks ja konkreetseid maakasutustingimusi määravamaks.

5. Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus

Nimetatud vajadus on väga suur. Probleemiks on erinevate põhimõtete alusel kehtestatud maakasutustingimused, mida kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni tuleb rakendada endiste haldusüksuste piire arvestades. See teeb ametnike töö väga keeruliseks ja kaalutlused otsuste vastuvõtmise protsessis arusaamatumaks nii vallakodanike kui ka ametnike endi jaoks. Uue üldplaneeringu koostamist tuleb selles kontekstis kindlasti käsitleda kui omavalitsuste ühinemisläbirääkimiste jätku koostoimivate ruumilise arengu põhimõtete kokkuleppimisel.

Siinkohal pole üksikasjalikult võimalik kirjeldada kõiki planeeringusse sissekandmise vajadusega muutusi. Üldistatult tuleb rõhutada keskkonnakaalutluste suurenemise vajadust. Planeerimisseaduse ülesandeid arvestades on kehtivate üldplaneeringute oluliseks puuduseks kindlasti vajalikul määral projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste puudumine. Samuti maakasutuse juhtotstarbega, maksimaalse ehitusmahuga, kruntide minimaalsuurustega seotud probleemid jne. Kindlasti on vaja uuesti käsitleda ja määratleda detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud. Mitmel juhul oli sisulisi maakasutustingimusi antud ka omavalitsuste ehitusmäärustega, mis täna on kehtetud ja vajavad määramist üldplaneeringuga.

Ruumianalüüs näitab, et ligikaudu 51% kõikidest algatatud detailplaneeringutest asuvad maakonnakeskuse Viljandi linna piirist kuni 3 km raadiuses, millest omakorda rõhuv enamus 1 km raadiuses. Ligikaudu 54% algatatud detailplaneeringutest asuvad detailplaneeringu koostamise kohustusega määratud alal, st ligikaudu 46% juhtudest on detailplaneering algatatud üldplaneeringus määratud juhtudel. Viimase suur osakaal on üheks indikaatoriks, mille järgi hinnata juhtude ja alade määramist, kus on oluliselt vaja täpsustada planeeringuga seatavaid maakasutustingimusi.

Võrreldes varem koostatud üldplaneeringutega ei tule uue üldplaneeringu koostamisel teha muudatusi ainult üldplaneeringu sisus tulenevalt selle ülesannetest (PlanS § 75), vaid muuta tuleb ka viisi, kuidas planeeringut koostada ja kaasaegsel tasemel avalikkusele kättesaadavaks teha.

Valdavalt on seni planeeringud (va Pärsti valla üldplaneering) koostatud tellimustööna planeeringute koostamisega tegelevalt firmalt ning töö tellinud omavalitsustel endal on puudunud selleks vajalikud tehnilised vahendid ja oskused. Selle tulemusena ei ole näiteks võimalik täita PlanS § 142 lg 8 sätestatud nõuet (detailplaneeringuga kehtestatud muudatuste sisseviimine üldplaneeringusse). Uue üldplaneeringu koostamisega saab selle probleemi lahendada ja Viljandi vallas on endal võimekus üldplaneeringu koostamiseks ja koostamise juhtimiseks.

6. Detailplaneeringud

Peale 2017. aasta KOV valimisi toimunud omavalitsuste ühinemist on endise Kolga-Jaani valla poolt Viljandi vallale üle antud 9 detailplaneeringut ja endise Tarvastu valla poolt 18 detailplaneeringut. Kokku on valla geoinfosüsteemi kantud 256 detailplaneeringu algatamist. Probleemiks tervikuna on detailplaneeringud, mille kohta on küll planeeringu algatamise otsus, aga mida reaalselt ei ole aastate jooksul koostama asunud. Arvestades 01.07.2015 jõustunud PlanS § 139 lg 2 sätestatud tähtaega, PlanS § 140 ja PlanS § 129 ning EhSRS § 1 lg 4 on vaja läbi vaadata ja otsustada vähemalt 32 sellise planeeringu koostamise lõpetamise küsimus.

Üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid on kehtestatud või asunud koostama vähemalt 13 juhul, kuid need ei ole üldplaneeringuid ulatuslikult muutnud. Üldistatult saab öelda, et probleemsemad ja/või rohkem realiseerimata on majanduskasvu aastatel optimistlikult koostatud elamumaa moodustamiseks koostatud planeeringud, mis ei toeta tänaseid majanduse- ja rahvastikuprognose.

Käimasolevaid detailplaneeringute koostamisega seotud kohtuvaidlusi ei ole.

7. Ettepanek üldplaneeringu ülevaatamise kokkuvõtte esitamiseks riigihalduse ministrile.

Alus: PlanS § 92 lg 1

Peale omavalitsuste ühinemist 2013. ja 2017. aastal tekkinud Viljandi valla territooriumil kehtib küll mitu erinevat üldplaneeringut, kuid terviklik ruumilahendus puudub. Koostoimiva ruumiliste arengu põhimõtete kokkuleppimiseks tuleb algatada uue üldplaneeringu koostamine.

(allkirjastatud digitaalselt)

Hellar Mutle

vallavolikogu aseesimees

vallavolikogu esimehe ülesannetes