



Lp Väino Luik
Vallavanem
Viiratsi Vallavalitsus
Sakala tn 1
70101 Viiratsi

Teie: 13.06.2006 nr 7-1.2/707

Meie: 08.08.2006 nr 6.2-3/6714

Viiratsi valla üldplaneering

Olete esitanud Maa-ametile kooskõlastamiseks Viiratsi valla üldplaneeringu. Tutvunud esitatud dokumentidega, märgime järgmist.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 1 lõike 2 kohaselt on planeerimise eesmärgiks tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Planeerimine on oma olemuselt avalik protsess. Mida argumenteeritumalt, läbipaistvamalt ja konstruktiivsemalt tehakse koostööd kõikide osapooltega planeeringu koostamise ajal, seda kiiremini osapooli rahuldav kompromisslahendus saavutatakse ja seda kiiremini on võimalik planeeringu kehtestamiseni jõuda ning planeeringut realiseerima hakata.

PlanSi § 8 lõige 1 sätestab, et üldplaneering koostatakse kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta. Sama paragrahvi lõikes 3 on toodud eesmärkide loetelu, milleks PlanSi tähenduses üldplaneering koostatakse.

PlanSi § 16 lõige 1¹ sätestab et maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on nimetatud seaduse tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik. Maareformi seaduse § 31 lõike 2 kohaselt käsitletakse jätkuvalt riigi omandis oleva maana maad, mida ei tagastata, erastata ega anta munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse sama paragrahvi lõike 1 alusel. Lisaks maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maale, on Viiratsi valla haldusterritooriumil kinnistatud või kinnistamata maaüksuseid, mille näol on tegemist riigi maareservi jäetava või juba maareservi jäetud riigivara riigivara seaduse tähenduses. Maareservina riigi omandisse jäetud riigivara puhul on vara valitsejaks Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet.

Viiratsi Vallavolikogu algatas valla üldplaneeringu koostamise 28.04.2005 otsusega nr 18.

Kooskõlastamiseks esitatud üldplaneeringu eelnõu II seletuskirjast nähtub, et koostatud üldplaneering koosneb 7-st osast, lisadest ja joonistest. Seletuskirjas on välja toodud eraldi osadena ruumilise arengu põhimõtted kuni 2015. aastani, maa- ja veealade kasutamistingimused, maa-alade ehitustingimused, kehtivad piirangud, planeeringute vajadus, kehtima jäävad detailplaneeringud ja ettepanekud kehtiva maakonnaplaneeringu muutmiseks.

PlanSi § 8 lõike 3 punktides 4 ja 5 on sätestatud, et üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid ning maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine. Seletuskirja osas 2.11 Tiheasustus ja kompaktsed hoonestusega alad sätestatakse (tsiteerin): "Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Viljandi maakonna planeeringut. Muuta

Mustamäe tee 51
PK/BOX 1635
10602 Tallinn, ESTONIA
Registrikood/Reg code 70003098

Tel/Phone +372 665 0600
Faks/Fax +372 665 0604
E-post/e-mail: maaamet@maaamet.ee
Internet: www.maaamet.ee

Arvelduskonto 10220027689012
SEB Eesti Ühispank
Saaja Rahendusministeerium
Viitenumber 1200003974

tiheasustusega piirkonnad Viiratsi vallas kompaktse asustusega aladeks, kus on detailplaneeringu kohustus. Kompaktse asustusega aladeks Viiratsi vallas on Viiratsi alevik, Mahma, Tänaassilma, Valma, Uusna, ja Vana-Võidu küla keskused ning Vardja küla Sakala suvilate ala üldplaneeringu kaardil toodud piirides." Vastavalt maa hindamise seaduse § 9 lõikele 6 käsitatakse tiheasustusega aladena linnade, alevite ja alevike territooriume ning maavanema poolt kuni 2001. aasta 1. maini seaduse alusel kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul kinnitatud kompaktse hoonestusega alasid ja määratud tiheasustusega alasid. Seega maa hindamise seadusest lähtuvalt on Viiratsi alevik tiheasustusega ala. Kuna PlanSi § 8 sätestab üldplaneeringu koostamise eesmärgiks nii detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramise kui ka maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramise, siis leiame, et Viiratsi vallas üldplaneeringu alusel tiheasustusega alade määratlemata jätmine ei ole kooskõlas PlanSis sätestatud üldplaneeringu eesmärgiga. PlanSis ei ole sätestatud kompaktse hoonestusega ala mõistet, küll aga PlanSi § 3 lõikest 2 tuleneb, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel. Viiratsi alevik on oma olemuselt kompaktse hoonestuse ja kompaktse asustusega tiheasustusega ala, mistõttu leiame, et maakonnaplaneeringu muutmiseks ettepaneku tegemine ei ole PlanSi tähenduses õigustatud ega ka põhjendatud.

Vastavalt PlanSi § 8 lõike 3 punktides 8 ja 9 sätestatud on üldplaneeringu koostamise eesmärgiks teede ja tänavate asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine ja vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras. Seletuskirja osas 2.10 *Teed, avalikult kasutatavad teed ja rajad* on sätestatud, et Viiratsi valda läbivate teede kogupikkuseks on 267,6 km, sellest kohalikke maanteid 167,7 km ja tänavaid 8,1 km. Erateid on 25,4 km ja muid teid 66,4 km. Valla teid on 80,3 ha ja lisaks sellele on hooldada 24,6 km erateid. Tsiteerin: "Avalikult kasutatavate teedena määratakse käesoleva planeeringuga valla huvidest lähtuvalt Viiratsi Vallavolikogu poolt kinnitatud erateed. Avalikult kasutatavate teede nimekiri on toodud lisa 3 ja on näidatud üldplaneeringu kaardil." Lisan 3 "Viiratsi valla avalikuks kasutamiseks määratud teede nimekiri" on välja toodud avalikult kasutatava tee number, nimetus ja selle pikkus, kuid nimetatud tabelis puuduvad andmed, missugused eraomandis olevad teed on Viiratsi Vallavolikogu poolt kinnitatud avalikult kasutatavate teede nimekirjas.

PlanSi § 8 lõike 3 punktides 13 ja 14 sätestatakse, et üldplaneeringu eesmärgiks on vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks ning vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Seletuskirja osas 2.13.5 *Ettepanekud kaitstavate alade ja objektide kohta* sätestatakse, et planeeringu alusel saavad kõik üksikud või gruppidega kasvavad puud (mida ei saa käsitleda metsana), mille diameeter on üle 41 cm, olemasoleva tähtsusega põlispuud ja kõik toimingud nendega tuleb kooskõlastada Viiratsi Vallavalitsusega. Üldplaneeringu alusel kavandatakse võtta kaitse alla Tusti paisjärv koos selle ääres asuva haljasalaga, mis võetakse kaitse alla kui botaanilise ja maastikulise tähtsusega ala. Kaitse alla võtmiseks tuleb teha eelnevad uuringud kaitseala suuruse kohta, et kokku leppida piirangute ulatus kaitsereežiimi kehtestamiseks. Kuni nende toimingute valmimiseni tuleb keskkonda muutva tegevuse jaoks lähemal kui 200 meetrit, eelnevalt taotleda kooskõlastust Viiratsi Vallavalitsuselt.

Eesti Vabariigi Põhiseaduse § 32 sätestab, et igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused kehtestab seadus. Looduskaitse seaduse (edaspidi LKS) § 10 lõige 7 sätestab, et kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstav loodusobjekt võetakse kaitse alla planeerimisseaduse kohase üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisega või volikogu määrusega. Kui objekt võetakse kaitse alla planeeringut koostamata, tuleb kaitse alla võtmisel koostada kaitstava maa-ala piirikirjeldus või maastiku üksikelemendi asukoha kaart ja kinnitada ala või maastiku üksikelemendi kaitse-eeskiri. Vastavalt LKS § 11 lõikele 3 määratakse looduse üksikobjekti kaitse alla võtmisel kaitse alla võtmise eesmärk,

kaitsevööndi ulatus, kaitstava looduse üksikobjekti valitseja ja kaitsekord. LKSi § 13 lõige 2 sätestab, et kui kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstav loodusobjekt võetakse kaitse alla kaitsealana või kaitstava looduse üksikobjektina, jääb loodusobjekt ka kohaliku tasandi kaitse alla, kuid kaitsekordade vastuolu korral kohaldatakse kaitseala või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsekorda.

Vastavalt veeseaduse § 29 lõike 2 punktile 2 on veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel 10 m. Vastavalt LKSi § 37 lõike 1 punktile 3 on ranna või kalda piiranguvööndi laius kuni kümne hektari suurusel järvel 50 meetrit. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. LKSi § 38 lõike 1 punkt 5 sätestab ehituskeeluvööndi laiuks kuni kümne hektari suurusel järve kaldal 25 meetrit. Vastavalt sama paragrahvi lõikele 2 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini ning lõike 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Vastavalt LKSi § 40 lõigetes 1 ja 2 sätestatule võib kohalik omavalitsus ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada üldplaneeringuga, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Lähtudes eeltoodud õigusaktides sätestatust leiame, et kui Viiratsi Vallavalikogu soovib üldplaneeringu kehtestamisega piirata omandi kasutamise ja kasutamise tingimusi, siis saab ja võib selline tegevus olla õiguslik vaid kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Kui kohaliku kaitse alla tahetakse võtta kõik valla territooriumil asuvad üle 41 cm-se diameetriga põlispuid, siis tuleb teostada ka vastav inventuur ja määratleda põlispuidena kaitse alla võetavate puude asukoht üldplaneeringu kaardimaterjalil. Üldplaneeringu kaardimaterjalil ei ole määratletud ega ka piiritletud perspektiivset Tusti paisjärve kohaliku kaitse-ala piire. Kuni kaitse alla võetava maa piiride ja kaitsereežiimi kehtestamiseni keskkonda muutva tegevuse jaoks 200 meetri laiuse kitsendusevööndi määramist ja vallavalitsusele selles ulatuses kooskõlastuse andmise võimalikkust ja pädevust ei sätestata kehtivates õigusaktides. Leiame, et sellises ulatuses maakasutuse kitsendamine on suvaline, samuti vallavalitsusele kooskõlastusõiguse andmine, kuna ei ole määratletud, millistest asjaoludest lähtuvalt ja millises ulatuses kooskõlastuse andmine on õiguslik.

Maakatastriseaduse § 18 lõige 7 sätestab, et ehitise, välja arvatud teede ning tehnovõrgu ja -rajatise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustatakse iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarbe määrab detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral kohaliku omavalitsuse volikogu ehitise kasutamise otstarbe alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määratakse moodustatava katastriüksuse sihtotstarbe detailplaneeringu alusel. Seletuskirja osas 3 *Maa-alade ehitustingimused* sätestatakse, et (tsiteerin): *“Katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel väljaspool elamuala on selle minimaalseks lubatud pindalaks 1,5 ha.”* Teeme kohalikule omavalitsusele ettepaneku kaaluda, kuivõrd põhjendatud on üldplaneeringu alusel selle lubatud minimaalse katastriüksuse suuruse määramine, kuna meie arvates niivõrd range reglementeerimine üldplaneeringu alusel hakkab tulevikus oluliselt piirama maaomanike maakasutusõigust.

PlanSi § 8 lõike 3 punkti 10 kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine. Koostatud on Viiratsi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2005 kuni 2017. Üldplaneeringu kaardile on kantud vastava tingimärgiga perspektiivsed vee- ja kanalisatsioonitrassid vaid Viiratsi aleviku ja Vana-Võidu keskuse osas. Samuti puuduvad üldplaneeringu kaardil Viiratsi valla territooriumil asuvad olemasolevad ja kavandatavad magistraalsideliinid ja mobiilsidemastid ning viimaste kaitsesoonid. Vastavalt andmekogude seaduse §-le 10 on

planeeringu koostajal õigus vajalikke lähteandmeid saada Sideametilt, Elion Ettevõtted ASilt, EMT ASilt jt telekommunikatsioonivõrgu olulise turujõuga ettevõtetelt nii olemasolevate liinirajatiste ja raadiomastide asukohtade ning viimastega seotud kitsenduste küsimuses kui ka kinnitatud arengukavade kohaste kavandatavate liinirajatiste ja raadiomastide asukoha suhtes. Peame vajalikuks kanda planeeringukaardile olemasolevate ja planeeritavate raadiomastide ning tsentraalsete sideliinide asukohad koos liinirajatiste kaitsevööndite ja raadiomastide kaitsevööndite ulatustega vastavalt elektroonilise side seaduse § 117 lõike 2 punktile 1.

Lähtuvalt seletuskirja osas 2.8 sätestatust soovib Viiratsi vald seada Riigimetsa Majandamise Keskusele kohustuse teavitada valda kolm kuud ette kavandatavatest lageraietest valla territooriumil asuvates riigimetsades. Nimetatud kohustuse seadmise õiguslikku alust ja kehtestamise vajaduse põhjendust seletuskiri ei kajasta.

Eelõeldust lähtuvalt saab Maa-amet Viiratsi valla üldplaneeringu suhtes võtta seisukoha pärast eelnimetatud märkustega arvestamist ja töös esinevate vastuolude kõrvaldamist.

Lugupidamisega

Kalev Kangur
Peadirektor

Koopia: Viljandi Maavalitsus

Ruth Albi 32 61955