



Viljandi Vallavalitsus

Kauba tn 9,
Viljandi linn 71020

Meie: 30.07.2021

Karula-Piiri detailplaneeringu eelnõu kohta

Viljandi Vallavolikogu algatas 25.02.2021. a otsusega nr 1-3/330 detailplaneeringu koostamise Karula külas katastriüksustel Karula-Piiri (71501:002:0008), Piirike (71501:002:0167), Luha (71501:002:0166), Salu (71501:002:0165) ja Kikka-Karula tee (71501:002:0168) (edaspidi tekstis viidatud kui **DP**).

DP algatati eesmärgiga muuta planeeritava maa-ala (pindalaga ligikaudu 3,1 ha) maakasutuse juhtotstarve tootmismaaks, et määrata toiduainete tööstuse kompleksile ehitusõiguse ja võimaldada rajada kompleksi loomsete jäätmete põletamise seade. Detailplaneeringukohustus selliseks juhaks tulenes 11.12.2008 Saarepeedi valla Volikogu määrusega nr 65 kehtestatud *Saarepeedi valla üldplaneeringuga* (edaspidi **SÜP**) seatud nõudest, mille järgi detailplaneeringu koostamine tööstus-, tootmis- ja teenindusehitiste rajamisel on kohustuslik. Samas DP algatamisega on eiratud SÜP põhimõtteid ja maakasutuse juhtotsatarkeid.

Kuna hetkel on avalikustatud on DP eelnõu, siis minu poole pöördusid enda esindamiseks Ülo Older, Rein Ilves, Jana Maalmeister ja Margus Suigusaar, et me aitaks neil kaitsta enda huve olukorras, kus DP algatamine on selgelt vastuolus kehtiva SÜP nõuete ja piirkonnas seni oluliseks peetud kehtivatest planeeringutest tulenevate strateegiliste valikutega. **Esindatavad soovivad SÜP põhimõtete järgmist, et tagada endale normaalne ja häiringutevaba elukeskkond.**

Esmalt soovime rõhutada, et alal olev tegevus on olnud ja on ka hetkel jätkuvalt ebaseaduslik ja on irooniline, et selle lõpetamise ja keelamise asemel hoopis pakutakse lahenduseks ebaseadusliku tegevuse laiendamist. Rõhutame, et SÜP põhimõtetega vastuolus olev ebaseaduslik senine tegevus ei saa olla antud kohas toimuva selge õigusrikkumise põlistamise põhjuseks. Sigalale, tapamajale, loomsete jäätmete põletusele jms sellisele tuleks asukoht leida ikkagi kogu valla piires või isegi kogu maakonna piires erinevaid asukohavalikuid kaaludes ja seda nii, et hoone asukoht ei mõjutaks olemasolevate elamute elanike heaolu.

Nõuame, et praegune ebaseaduslik tegevus DP alal peatataks koheselt. Kui arendaja soovib näidata üles oma seaduskuulekust, siis praeguse tegevuse kohene lõpetamine on selleks esimene samm. Kui arendaja ei lõpeta kehtvat õigusrikkumist, siis see näitab ju selgelt, et Viljandi Vallavalitsus ja Keskkonnaamet ei suuda tagada arendaja õigusrikkumiste üle kontrolli, mille tulemusel arendaja saab talitada nii ebaetiliselt, naabrushuve rikkudes, elukeskkonda halvendades kui ka otseselt kehtivaid õigusakte rikkudes. Selline kehtev õigusrikkumine ja ebaetiline käitumine ning jõuga teiste õigustest üle sõitmine seab juba eos kahtluse alla kõikide edasiste DP-d puudutavate kokkulepete toimivused arendajaga.

Teiseks toome käesolevaga oma vastuväited ja ettepanekud seoses DP eelnõuga:

1. **Teeme ettepaneku antud DP menetlus lõpetada, sest see ei vasta SÜP põhimõtetele.** Oleme DP-ga kavandatu tegevuste vastu, sest DP ala ei ole piisav vajalike kujade tagamiseks ja muid asukohti sellele saastava loomuga tööstuskompleksile ei ole kaalutud. Maatulundusmaa omand DP-alal ei anna alust SÜP alusel oletada, et seda võib kasutada tootmisteegevuseks. **Arendaja peab lähtuma sellest, et kui ta soovib kavandada tootmist ja tööstust siis seda tuleb teha selleks üldplaneeringuga kavandatud alal.** Täna on loodud olukord, kus elanikke sunnitakse kulutama oma aega, raha ja vahendeid nõudmaks SÜP kohaseid arenguid. Leiame, et vald peab siin

- primaarselt seisma SÜP elluviimise, avalike huvide, hea keskkonna ja elukeskkonna kvaliteedi eest. Kindlasti ei ole avalikes huvides suruda tootmist selleks mitte sobivale krundile SÜP järgsel elamualal. Leiname, et DP algatamiseks antud otstarbel puuduvad igasugused avalikkusele arusaadavad põhjendused ja kogu arendus on toimuv juba ebaeetilist ja mitteseaduslikku käitumist üles näidanud arendaja poolt, mis muudab DP koostamise ja arenduse ebausaldusväärseks.
2. DP algatamisel on jäänud selgusetuks miks Viljandi Vallavalitsus ei ole kaalunud olulise keskkonnamõju ja eetilisi dilemmasid kaasa toovale objektile (tapamaja ja loomsete jäätmete põletamine) asukohavalikut vähemalt kogu valla piires. Sellised planeeritavad tööstusobjektid objektid sobiks aladele, mis on elamualadest eemal ja kuhu kehtiva(te) üldplaneeringu(te)ga on juba lubatud tootmismaa juhtotsarve. **Teeme käesolevaga ettepaneku viia asukohavalik läbi vähemasti kogu Viljandi valla piires**, veelgi parem kogu Viljandi maakonna piires. Asukohavalikuta DP algatamise otsus on selges vastuolus SÜP nõuetega ja rikub säästva ja tasakaalustatud arengu põhimõtteid.
 3. Juhul kui DP algatamist ei tunnistata kehtetuks või laiema asukohavaliku käigus ei leita paremat asukohta ja planeeringumenetlust jätkatakse üldplaneeringu põhimõtteid rikkudes, siis juhime tähelepanu, et kuna DP on kehtivat SÜP muutev planeering, siis selle DP tellijaks ei tohi olla eraisik (vt muu hulgas SÜP seletuskirja ptk 2.5 ja *PlanS* §130 lg 2 p 2). **Teeme ettepaneku vallas leida DP jätkamisel DP koostaja avaliku konkursi korras pannes konkursi korraldamisel rõhu DP kvaliteedi ja DP keskkonnaningimuste ning vajalike ning elanikkonna olemasolu arvestavate kujade tagamisele.** Selleks tuleb DP koostajale seada selged kvalifikatsiooni ja pädevusnõuded ning tagada, et koostaja ei oleks sõltuv tellijast ega esindaks tema ärihuve.
 4. **Teeme ettepaneku tagada tootmisobjekti ja lähimate elamute vahele vähemalt 300 m laiused kõrghaljastusega kujud** ja kui objekt ei mahu nii ära, siis loobuda DP koostamisest antud kinnistutele DP algatamise otsuses toodud eesmärgil.
 5. **Teeme ettepaneku loobuda alal loomade tapmisest ja loomsete jäätmete põletamisest ja kui DP koostamist jätkatakse, siis kaaluda vaid lihasaaduste ümbertöötlemise lubamist** (lihasst kui pooltoormest toiduainete valmistamine ilma tapamajata ja loomsete jäätmete põletamiseta). Elada loomade tapamaja ja põletamiskoha naabruses ei ole ei eetiliselt meeldiv ega ka võimalike viiruspuhangute korral (nt Sigade katk, suu- ja sõrataud jms) mõistlik. Palume DP jätkamisel ära hinnata ka viiruspuhangute piirangu stsenaariumid.
 6. **Juhime tähelepanu, et loomsete jäätmete põletamine on KeHJS § 6 lg 2 p 17 mõistes tegevus, millel võib olla oluline keskkonnamõju.** Loomsete kõrvaljäätmete kõrvaldamine põletamise teel on lubatud vaid tunnustatud ettevõttes, mida OÜ Mulgi Lihakarn ei ole. DP-ga kavandatava tootmise elamualale lähemale laienemisega kaasneb reaalne oht, et tekivad ruumiliselt ulatuslikud häiringud ning selgelt negatiivne ja pikaajaline keskkonnamõju nii naabruskonna elanikele kui ka nende kinnisvara väärtusele (sh kinnisvara likviidsus kukub, sest tapamaja ja loomsete jäätmete põletuskoha naabruses ei sooviks võimalikud kinnistu ostjad elada, mistõttu elamud ja muu DP ala naabruses kaotab kõik muud arenguperspektiivid peale tootmise). Tagamaks sõltumatut ja erapooletut KSH läbiviimist peab KSH koostaja olema nii DP koostajast kui ka arendajast sõltumatu isik. KSH eelhindangu käigus tehtud vead ja andmete varjamised ning mitmete teemade eiramised demonstreerivad ilmekalt selle vajalikkust (vt meie kirja punkte 9-15). Lisaks peab KSH hindaja olema võimeline välja arvutama ja kajastama arendusest tulenevat majanduslikku kahju naaberkinnistu elanikele.
 7. **Teeme ettepaneku, et kui tapamaja või loomsete jäätmete põleti või reoveepuhasti või sõnnikuhoidla ette nähakse, siis neist 500 m raadiusesse jäävad elamud ja maad võõrandatakse sõltumatu hindaja poolt ära hinnatud maa hinnaga (arvestades olusid, kus alal ei tohi tegutseda DP-ga kavandatavad objektid), juhul kui maa omanik nii soovib 3 kuu jooksul peale DP kehtestamist.** Selliselt saab DP koostamisest huvitatud isik tagada piisavad kujud ja kaotada eetilised dilemma mõju naabruskonna elanikele, võimaldades neil leida samaväärse elusaseme mujal. Vastavat tehingut peaks tagama Viljandi Vallavalitsus ja see saama ka notariaalsed kinnitused, kui see lahendus ei sobi, siis pakume alternatiiviks punktis 2 toodud asukohavaliku teostamist ja objekti viimist sinna kus selleks on piisavad kujud.
 8. Toome välja, et avaldatud DP materjalide hulgas puudub DP eskiislahendus, mis võimaldaks meil aru saada mida ja kuhu kavandatakse kasvõi idee tasandil. **Teeme ettepaneku seetõttu DP**

- jätkamisel selle eelnõu avalikustamist korrata nii, et lisatud oleks kõik vajalikud materjalid (sh DP eskiisjoonis, tööstushoonete tehnoloogilised skeemid, DP seletuskiri).
9. **Teeme ettepaneku loobuda DP alale sõnnikuhoidla ja virtsahoidla rajamisest** (kui loomi ei tapeta ja liha tuuakse sisse, siis neid ei vajata vt meie kirja p 5) ja kui see rajatakse tagada selle ja lähimate elamute vahele vähemalt 1000 m kuja ning hinnata ära hoidlast 300 m, 500 m, 1000 m, 2000 m, 3000 m ja 5000 m kaugusele jäävad lõhnahäiringud, arvestades lisaks normides määratud saasteainetele ka subjektiivsete lõhnahäiringute kestvust, valitsevaid tuule suundi ja õhtuse niiske udu olemasolu võimalikkust, mis lõhnahäiringuid võimendab.
 10. DP KSH eelhinnangu ptk 3.3.3 kirjeldatakse reovee teket nii loomade kui ka veokite pesemisest. **Samas vaikitakse eelhinnangus maha see, et reovett tekib kindlasti ka tapamajas, sh tapamaja ja lihakehade pesuveed. Nagu Keskkonnaamet oma kirjas välja toob on arusaamatu see kuidas käsitletakse tapmisel tekkivat verd.** Veri ja veresegune reovesi on suure reostuskoormusega ka Keskkonnaameti hinnangul. Kas ka see verine vesi viiakse AS Viljandi Veevärk puhastisse nagu kirjeldab peatükk 4.1? Kas AS-i Viljandi Veevärk puhasti suudab üldse sellise saastaga toime tulla? DP materjalide hulgas puudusid siin tehnilised tingimused ja AS Viljandi Veevärk kinnitus. Kindlasti saab suure reostuskoormuse korral olema suur keskkonnarisk see, kui verevett asutakse kohapeal puhastama, kas Viljandi Vallavalitsus suudab jooksvalt tagada kontrolli, et puhastist väljuv vesi vastaks nõuetele?
 11. DP KSH eelhinnangu ptk 4.1 nimetatakse, et plaanis on alale reoveepuhasti rajamine. **Kindlasti tuleb puhasti valikul tagada reovee kinnine puhastus (hoone sisene tehnoloogia) ja puhasti kaugus elamutest vähemalt 500 m.** Kui aga selgub, et selleks pole võimalik tagada piisavaid kajasid, siis teeme ettepaneku kohapealsest reoveepuhastist loobuda.
 12. **DP KSH eelhinnangu ptk 4.1 on viidatud OÜ Severitas tellitud aruandele põletusseadmest Volkan 1750 tekkivate saasteainete ja tuha kogused on teadmata.** Teadmata on ka saasteainete väärtused/näitajad, mis tähendab, et KSH eelhinnang ei ole adekvaatne ja selles kajastatud andmed on ebapiisavad ka Keskkonnaameti meelest. **Seega, kuna praegune keskkonnamõjuhindaja on olnud faktide esitamisel ebaadekvaatne, tuleb korraldada täismahus KSH hindamine sõltumatu eksperdi poolt.** Lisaks, välisõhu saaste korral on oluline ka saaste emisioonide hajuvusarvutuste tagamine, et näha kuidas nii suits, tahm kui ka muud lenduvad lõhna- ja saasteained piirkonnas hajuvad. Võib juhtuda, et naabruskonnas välisõhu saaste vältimiseks vajatakse väga kõrge korstna rajamist, mis oleks piirkonnas maamärgiks ja vastuolus meie ettepanekuga punktis 21.
 13. **DP KSH eelhinnangu ptk 4.1 on märgitud, et eelhinnang ei kajasta loomsete kõrvalsaaduste põletamisel tekkivaid saasteaineid ega kontsentratsioone ning püüdeseadmete kasutamine ei ole teada.** Kuni need on teadmata ei saa ju DP-ga kavandatavate objektide sobivust alale üldse hinnata, mistõttu selgub siit veel üks kinnitus, et KSH eelhinnang on ebapiisav ja Viljandi Vallavalitsusel tuleb nõuda täismahus KSH läbiviimist (vt ka meie kirja punkt 6 ja 14).
 14. **Lisaks eeltoodud viiele meie kirja punktis toodud puudusele osundab Keskkonnaamet selgele künniste ületamisele mitmete näitajate osas, mis kõik viitavad, et praegu kasutatud KSH hinnangu koostaja on kas ebapädev või selgelt erapoolik, kajastades eelhinnangus vaid arendajale sobivaid lahendusi.** Palume läbi viia arendajast sõltumatu KSH hindamine nii, et hindaja valitaks mitte hinna vaid pädevuskriteeriumi alusel Viljandi Vallavalitsuse poolt hanke korras, kuna tegu on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mida ei tohi rahastada arendaja,
 15. **Juba praegu segab piirkonna elanikke sigade kisa kui mürahäiring, kui tegevus suureneb kasvab ka müraprobleem.** KSH käigus tuleb hinnata ka müralevikut ja ette näha arendaja kinnistu piires müratõkkeseinad ja kaitsehaljastus müra mõjude leevendamiseks, mida aitaks lahendada meie kirja punktis 4 toodud lahendus.
 16. **Teeme ettepaneku tunnistada kehtetuks Viljandi Vallavolikogu 25.02.2021. a otsuse nr 1-3/330 punkt 4 ja algatada täismahus KSH koostamine.**
 17. Teadmata on kas tapamaja puhastamiseks kasutatakse ka ohtlikke kemikaale või puhastusaineid ja kui siis milline on nende mõju reoveele. **Teeme ettepaneku ohtlike ainete kasutus DP alal selgelt ja üheselt keelata.**
 18. **Teeme ettepaneku, et ühtegi hoonet ei rajata teele lähemale kui 50 m, et ei tekkiks veoauto liikluse korral alal ohtlikke olukordi.** Palume DP-s määrata tee kaitsetsooniks 50 m ja tagada veoautodele vajalikud nähtavuskolmnurgad igal pöördel.

19. **Teeme ettepaneku seada s DP-ga uurimaks ehitiste arvuks detailplaneeringualal 5.** Leiam, et see on piisav hoonete arv, mis on sobilik Karula küla hoonestuslaadile.
20. **Teeme ettepaneku seada DP-ga uurimaks ehitusaluseks pinnaks 1200 m².** Leiam, et see on mõistlik maksimaalne suurus arvestades naabruses olemasolevaid elamuid ja piirkonna ehituslaadi.
21. **Teeme ettepaneku seada DP-ga suurimaks maksimaalseks kõrguseks 12 m.** Teeme ka ettepaneku keelata kõrgemad korstnad jm tehnilised rajatised, et mitte rikkuda piirkonna maastikulist ilmet.
22. **Teeme ettepaneku keelata DP-ga keldrikorruksed.** Leiam, et see on vajalik, et võimaliku saaste korral ei saaks probleeme peita.
23. **Teeme ettepaneku korraldada antud DP menetluse käigus vähemalt kaks eskiislaheduste avalikku arutelu.** See on vajalik, et SÜP muutmise üle saaks toimuda laiem diskussioon, palume selleks DP põhijoonis ja keskkonnatingimused avalikustada valla ajalehes vähemalt 2 nädalat enne avalikku arutelu.
24. **Teeme ettepaneku loobuda alale vedelgaasihoidla rajamisest ja kui see rajatakse tagada, et see paikneks lähimast elamust vähemalt 100 m kaugusel.** Kui see rajatakse tuleb ära hinnaga ka gaasihoidla õnnetuse riskid (sh plahvatusel tekkiva lõõgijõu ala).

Lõpetuseks teeme ettepaneku augusti viimasel nädalal või septembri alguses korraldada valla ja meie kohtumine. Soovime kohtumist, et selgitada Vallavalitsusele meie poolseid huve ja arutada seda, kuidas jõuda algatatud DP lõpetamiseni, sest meie ettepanekute ja vastuväidete alusel on ilmselge, et objekt DP ala piires koos vajalike kujadega ära ei mahu. Leiam, et valla maksutulu tuleb ennekõike elanike makstud tulumaksust ja kuna ettevõtete tulumaksust ei näe vald sentigi, siis peab siin elanikkonna huvi olema primaarne, sest antud DP-ga kavandatav objekt seab elukeskkonna kvaliteedi ja meie elukoha jätkusuutlikkuse tõsise löögi alla. Rõhutan ka oma planeerijakogemusest seda, et kui mingi piirkond muudetakse elukeskkonnana kehvaks, siis sealt kolivad esmalt need kellele on võimekus seda teha, ehk valla suurimad maksumaksjad. Mina ja mu esindatavad on kindlad, et valla eesmärk on siiski elanikkonna huvide ära kuulamine ja kohtumine on selleks parim variant ja tõhusaime tee. Meie eesmärk ei ole vaielda aga kui SÜP eiramisel meid selleks sunnitakse, siis oleme valmis selleks koondama jõu ja korraldama ka meedias selgituskampaania.

Kokkuvõtteks on reaalne olukord see, et lähim elamu asub täna DP alusel plaanitavast tapamajast vaid 6,9 m kaugusel. On inimlik ja loogiline, et sellise asja seadustamine ei saa olla normaalne, sest iga saastaja peab nii saastest kui ka objekti muudest mõjudest vabanema omal krundil. Antud DP puhul on juba eos selge, et saastest vabanemine 100% omal krundil on võimatu. Ka on selge, et tapatalgud isikliku elamukõrval häiriks iga inimest. Leiam, et praegu on võimalik seda protsessi hõlpsalt korrigeerida ning loodame siiralt, et Viljandi Vallavalitsuse ametnikel ja Volikogu poliitikutel on selleks tahet. Me ei ole lausaliselt arendustegevuse vastu, vaid peame oluliseks, et arendustegevused toimivad vastavalt üldplaneeringutele ja kehtivatele keskkonnavalitsuste nõuetele seal, kus selleks on sobivad kohad, mitte seal kus oli võimalik odavalt omandada maa, mille sihtotsarve ja SÜP järgne juhtotsarve arendustegevust ei võimalda. Kui me loobume planeeringute järgimisest, siis mattume ruumikasutamise kaosesse, mis ei ole kasulik mitte kellelegi.

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaur Lass
Planeerimiseksper,

Kontaktid:
e-mail: kaur.lass@headandlead.com
tel: 50 83 906