

Planeeringu koostaja seisukohad Hõbelakk OÜ (esindaja Advokaadibüroo Lindeberg)
20.11.2020 esitatud seisukohtadele.

1.1. Planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lg 1 kohaselt esitatakse üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks. Plan S § 76 lg 2 järgi kaasatakse üldplaneeringu koostamise isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. 10.08.2020 esitas Klient ettepanekud üldplaneeringu menetluse (lisa 1), milles avaldas muuhulgas soovi kaasata Hõbelakk OÜ üldplaneeringu koostamise, sh PlanS § 76 ja § 85 alusel.

1.2. PlanS § 85 lg 2 kohaselt kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti. Käesolevaga avaldab Hõbelakk OÜ, et soovib üldplaneeringu osas esitada oma seisukohad ning ühtlasi taotleb arvamuse andmiseks tähtaja pikendamist. Tähtaja pikendmaise taotlus tugineb asjaolule, et arvamuse andmiseks edastatud materjalid ei olnud arvamuse andjale osa ajast kättesaadavad, nt 19.11.2020 puudus ligipääs valla veebilehele, kus üldplaneeringu seletuskiri, joonised ja lisad pidid olema kättesaadavad (lisa 1).

1.3. Selguse huvides märgib allakirjutanu, et Klient esitas ka 10.08.2020 üldplaneeringu menetluses arvamuse, milles selgitas linnaäärsel alal paiknevate kinnistute sihtotstarbe muutmise vajadust ja otstarbekust maatulundusmaast ärimaaks. Nimetatud ettepanekule kirjutas alla 24 isikut, kes Kliendi arvamusega ühinesid. Klient jääb 10.08.2020. a ettepanekus toodud seisukohtade juurde ning palub seda arvestada käesoleva arvamuse läbivaatamisel.

Planeeringu koostaja seisukoht (punktid 1.1 kuni 1.3 osas):

Hõbelakk OÜ on PlanS § 76 alusel kaasatud üldplaneeringu koostamise selle algatamisest alates. Ta on esitanud oma arvamuse PlanS § 82 lg 2 järgi ja osalenud ka PlanS § 83 alusel korraldatud ÜP eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste mitmel arutelul. Asjaolu, et mingil põhjusel polnud valla veebileht talle 19.11.2020 ligipääsetav ei ole olnud talle takistuseks planeeringu materjalidega tutvumiseks ja oma seisukoha kujundamiseks. Üldplaneeringu materjalid on igapäevaselt veebilehel kättesaadavad. Hr Raja on esitanud viimati oma ettepanekud 10.08.2020. Seetõttu on minu hinnangul arvamuse andmise tähtaja pikendamine tarbetu. Hr Raja on jätkuvalt kaasatud üldplaneeringu koostamise. Tema õigus esitada üldplaneeringu kohta arvamusi ei saa olla kuidagi piiratud kogu üldplaneeringu koostamise vältel, sh ka järgmisel, PlanS § 87 sätestatud avaliku väljapaneku ajal. Tema 10.08.2020 esitatud ettepanekud leiavad käsitlemist.

Vallavalitsuse seisukoht: teadmiseks võetud, toetada planeeringu koostaja seisukohta.

2. PÕHJENDUS

2.1. Kehtestatav üldplaneering ei arvesta maakonnaplaneeringus sätestatud valla arengu eesmärkidega. Kaubanduspiirkonna loomine arvamuse esitajate pakutud piirkonda on vajalik valla ja maakonna arengustrateegiat silmas pidades.

2.1.1. Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on valla peamiseks strateegilisteks arengusuundadeks, ühtselt maakonna arengustrateegiaga, inimkapitali arendamine, ettevõtluskeskkonna ja majanduse arendamine, maine tõstmine ning elukeskkonna, tehnilise ja sotsiaalse taristu arendamine. Üldplaneeringuga seatakse strateegiliste eesmärkide saavutamiseks maakasutustingimused.

2.1.2. Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+ peab äärmiselt oluliseks ettevõtluskeskkonna ja majanduse arendamist. Vältimatult vajalikuks peab kõnealune maakonnaplaneering aga pidurdada rahvaarvu vähenemist ning tuua maakonda nooremaid elanikke. Maakonnaplaneeringus on välja toodud: „Et saada piirkond taas „elama“ panna, on tarvis põhjalikult välja selgitada, mis on need tegurid, mis sunnivad elanikke, eriti noort, siia jääma või tagasi pöörduma“ (vt lk 9). Maakonnaplaneeringus on välja toodud, et lähemate aastakümnete jooksul siseneb tööturule vähem inimesi, kui sealt lahku. See toob kaasa lisaks majanduslikele probleemidele teravalt esile ka sotsiaalvaldkonna küsimused, mis olulistes nüanssides võivad muutuda kriitiliseks (nt sotsiaalne taristu, vt lk 9). Eeltoodu tähendab, et prioriteetne küsimus, mida üldplaneeringuga tuleb lahendada, on Viljandi maakonda nõ tõmbenumbriloomine, mis meelitaks ligi (noori) elanikke ja paneb piirkonna taas „elama“ nagu maakonnaplaneeringus on välja toodud. Selle eesmärgi lahendamise vajadust üldplaneeringu eelnõu arvestanud pole.

2.1.3. Kliendi hinnangul saab selleks olla kaasaegne kaubandus- ja vabaajakeskus (kaubanduskompleks), mis on lihtsasti ligipääsetav ning potentsiaaliga areneda kaubanduspiirkonnaks. Kaubanduspiirkonna loomine arendaks ettevõtluskeskkonda ja majandust, lisaks annaks sellise piirkonna loomine tööd paljudele kohalikele elanikele. Kaubanduspiirkond muudaks Viljandi valla atraktiivsemaks ka turistidele ning noortele peredele. Turistide kasv aitaks samuti kaasa majanduse arenemisele ning noorte perede Viljandi valda kolimine aitaks lahendada rahvastiku vähenemise ja vananemise probleemi. Arvamuse esitaja on eeltoodust tulenevalt seisukohal, et kaubanduspiirkonna loomine on avalikes huvides ning vajalik maakonnaplaneeringus sedastatud eesmärkide täitmiseks.

2.1.4. OÜ Hõbelakk on varasemalt esitanud ettepaneku muuta üldplaneeringuga Asulaane (katastritunnus 62901:003:0075) ja Marjasalu (katastritunnus 62901:003:0230) sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Sihtotstarbe muutmine kõnealustel kinnistutel loob vajaliku eelduse valla ja maakonna peamise eesmärgi realiseerimiseks. Pärast üldplaneeringus maa sihtotstarbe muutmist on võimalik algtada detailplaneeringu menetlus, et kavandada kaubanduspiirkonna loomise tegevus kinnistutel, arvestades seejuures piirkonna rohestruktuuriga.

Planeeringu koostaja seisukoht (punktid 2.1.1 kuni 2.1.4):

Arvamuse esitaja õigust oma subjektiivsele arvamusle ei saa kahtluse alla panna. Juhin tähelepanu, et maakonnaplaneering ei sätesta valla arengu eesmärke (arvamuse p 2.1). Valla arengu eesmärgid sätestatakse vahetult valla arengukavas ja lähiaastate osas selle tegevuskvas, mis oma strateegilises osas loomulikult tuginevad maakonna arengustrateegiale ja maakonnaplaneeringule. Asjaolust, et üldplaneeringus ei ole arvesse võetud arvamusle esitaja omandi- ja ärihuvidest ajendatud ettepanekut ei saa kuidagi tuleneda järeldust valla üldplaneeringu mittevastavuse kohta maakonnaplaneeringuga. Igasugust vastupidist väidet tuleb minu hinnangul pidada paljasõnaliseks ja lähtudes üldplaneeringu punktist 2 ka valeks.

Vallavalitsuse seisukoht: teadmiseks võetud, toetada planeeringu koostaja seisukohta.

2.1.5. Kuigi kõnealuste kinnistute näol on tegemist väärtuslike põllumaadega (mille bioniteediline väärtus on 40-49), saab eelnõu kohaselt väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse juhtotstarvet muuta juhul, kui kavandatava tegevuse realiseerimiseks vähemväärtuslikel maadel alternatiivid puuduvad. Viljandi linnas asuvad ärimaa sihtotstarbega maatükid on juba kasutuses ning puudub mõistlik asukoht, mida saaks piisavas mahus realiseerida ühtse kaubanduspiirkonna (kaasaegse ja piisavalt suure/atraktiivse kaubandus- ja vabaajakeskuse) loomiseks. Olemasolevad kaubanduskeskused Viljandi linnas ei võimalda edasist arengut (ruumipuudus) ega ole piisavad nõtõmbekeskuse kujunemiseks. Viljandi vallas puudub alternatiivne koht kaubanduspiirkonna loomiseks, arvestades raudtee ja veekogude paiknemist. Lisaks on mitmed teised linnaääres asuvad kinnistud kaetud metsamaaga. Kaubanduspiirkonna planeerimine Asulaane ja Marjasalu kinnistutele on ka logistiliselt otstarbekas, kuna kinnistutele on ligipääs nii tugimaanteedelt nr 49 ja 50 kui ka kõrvalmaanteedelt nr 24147. Asulaane kinnistult ligipääsu loomise võimalikkust on kinnitanud ka Maanteeamet. Seega on kinnistud lihtsasti ligipäasetavad, piisava suurusega ja hea asukohaga (suure läbitavusega). Lisaks paikneb piirkond sisuliselt linnalise asustusega alal ning maakonnaplaneeringus on nimetatud ala defineeritud linna lähivööndina, mis on linna ümbritseva toimepiirkonna osaks, kus 31% ja enam inimestest on keskuslinnaga teenuste ja töökohtade tõttu tihendalt seotud. Eeltoodu kinnitab veelkord, et arvamuse esitajate poolt väljapakutud piirkond on sobivaim kaubanduspiirkonna loomiseks, kuivõrd piirkond haakub Viljandi linna alla ja võimaldab kahe omavalitsuse vahel koostööd (st nii linn kui vald saavad kaubanduspiirkonnast eeliseid).

2.1.6. Eraldiseisvalt saab välja tuua, et nimetatud piirkonda on varasemalt kasutatud ka kaubanduspaigana näiteks Viljandi Vanavara ja Käsitöölaada läbiviimiseks, mis näitab ala kaubanduspiirkonnana kasutamise sobilikkust. Samuti on Jämejala külas juba olemas toimiv taristu, mis võimaldab kaubanduspiirkonda luua nii elektriühenduse kui ka küttelehendused, kui ka vee- ja kanalisatsioonisüsteemi. Kokkuvõtlikult, kõnealustel kinnistutel on kõik vajalikud eeldused, et piirkond saaks kujuneda analoogseks tõmbekeskuseks nagu on nt Tartu linnas Lõunakeskus (mille lähiümbrust on aastatega arendatud ja välja ongi kujunenud hästitoimiv kaubanduspiirkond). Sarnased polüfunktsionaalsed äri- ja kaubandusalasid on loodud näiteks ka Haapsallu ja Rakverre, kus kaubanduspiirkond paikneb haldusüksuse äärealal ning see on kujunenud tõmbekeskuseks.

2.2. Sihtotstarbe muutmine ei kahjusta Viljandi valla territooriumil asuva väärtusliku põllumaa kaitsmisvajadust. Ka pärast sihtotstarbe muutmist säilib maakonnas piisavas mahus väärtuslikku põllumaad.

2.2.1. Üldplaneeringus on välja toodud väärtusliku põllumajandusmaa kaitsmise eesmärgid, milleks on muuhulgas väärtusliku põllumaadusmaa võimalikult suures ulatuses põllumajanduslik kasutus ja selle kaudu julgeolek toidu tootmiseks. Kuivõrd kõnealune asjaolu võib tõstatada küsimuse välja pakutud kinnistute sihtotstarbe muutmise põhjendatuse osas, esitab arvamuse andja seisukoha ka selles küsimuses.

2.2.2. Kuivõrd üldplaneering annab võimaluse muuta väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse juhtotstarvet (tingimuslikult), pole välistatud otstarbe muutmine ning arvestama peaks kõiki asjakohaseid kaalutlusi, mis otstarbe muutmisel võiksid tähendust omada. Eelkõige tuleks arvestada, et väärtusliku põllumaa maht on võrdlemisi suur - Viljandi maakonna üldplaneeringu kohaselt moodustab väärtuslik põllumajandusmaa ligikaudu 70% maakonna põllumajandusmaa pindalast. Viljandi valla pindala on 137 164 ha, millest 124 886,7 hektarit moodustab maatulundusmaa.1

Arvamuse esitajad on seisukohal, et olukorras, kus 54,92 ha väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbe muutmine aitab oluliselt kaasa majanduse arendamisele ja loob eeldused maakonnaplaneeringus sätestatud eesmärkide realiseerimisele Viljandi vallas, kaalub üles vajadus muuta kõnealuste kinnistute sihtotstarve, kuivõrd Viljandi valla ja maakonna väärtusliku põllumaa mahtu arvestades on väärtuslik põllumaa kui taastumatu ressurss jätkuvalt piisavalt kaitstud.

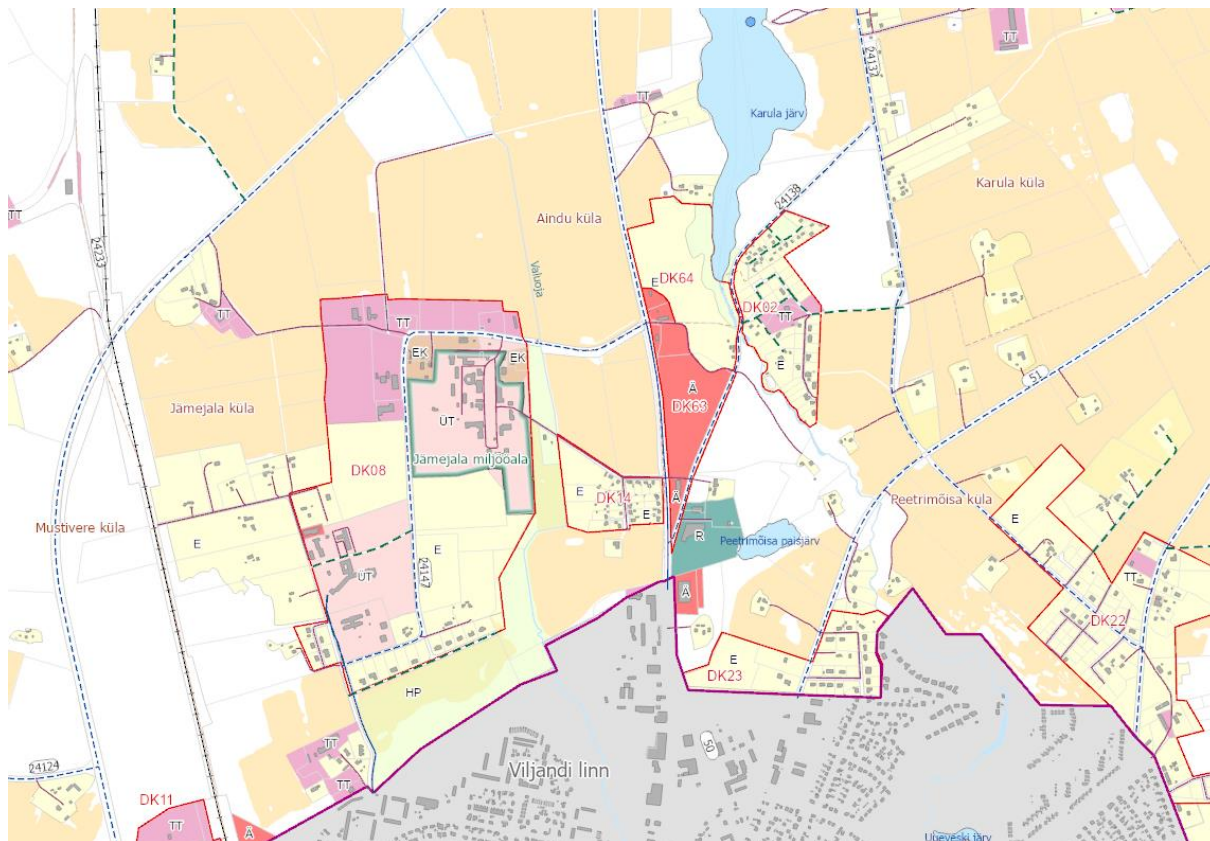
Planeeringu koostaja seisukoht (punktid 2.1 kuni 2.2.2):

Ettevõtlus toetavad nii maakonna arengustrateegia ja maakonnaplaneering (MKP) kui ka valla arengut suunavad strateegilised dokumendid – arengukava ja selle tegevuskava ning üldplaneering. Selleks on aga omad tingimused, millega tuleb arvestada. Maakasutuse juhtotstarbe määramise küsimuses tugineb üldplaneering MKP sätestatud ruumise arengu põhimõttele (MKP 2.2.1 punkt 5) ja selle alusel punktis 4.2.1 määratud tingimusele tagada väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbeline kasutamine. Seega on üldplaneering selles punktis maakonnaplaneeringuga kooskõlas ja arvamuse esitaja vastupidine väide ei ole õige. Arvamuse esitaja pöördumisest ei selgu, milline on tema hinnangul väärtusliku põllumajandusmaa piisavuse ja mittepiisavuse eristamise kriteerium, aga antud kontekstis ja maakonnaplaneeringuga seatud tingimust arvestades ei ole see ka relevantne.

MKP 2.2.1 p 3 sätestatud ruumilise arengu põhimõtteks on ettevõtlusalade toetamine suuremate keskasulate mõjualades olemasolevate ettevõtlusalade baasil. Viljandi valla üldplaneering on kooskõlas valla arengukavaga sellega arvestanud ning näeb ette suurel territooriumil olemasoleva Mäeltküla tööstuspargi arendamise võimalust. See ala muudeti ettevõtluskeskkonnaks juba 2010. aastal kehtestatud detailplaneeringuga, mille piirides on ehitusõigus sisuliselt realiseerimata. Tööstuspargi alale 2019. aastal kehtestatud uus detailplaneering ja kavandatavad investeeringud ettevõtluskeskkonna taristusse on kooskõlas MKP-s sätestatud põhimõtetega ja vastupidine väide ei kehti. Koostatava üldplaneeringuga seatud maakasutustingimuse kohaselt võib tootmismaale kõrvaotstarbena määrata ärimaa otstarvet sõltumata selle osakaalust. Kõige sellega on loodud ulatuslik maareserv ja võimalused ettevõtluskeskkonna loomiseks.

Jämejala külas, kus üldplaneeringu käigus arvamuse esitaja poolt on tehtud ettepanekud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, on samuti juba praegu sel alal kehtivate endiste Pärsti ja Saarepeedi valla kehtivate üldplaneeringutega eeldused ettevõtluskeskkonna loomiseks suurel alal. Koostatava Viljandi valla üldplaneering näeb nendega kooskõlas ette tootmismaa-alad (joonisel lilla värvi ja tähisega TT) ning ärimaa (tumeroosa värviga, tähisega Ä). Juhin tähelepanu, et tootmismaa-ala kuulub osaliselt arvamuse esitaja OÜ Hõbelakk enda omandisse (riigitee 24147 ääres) ja selle ehitusõigus on realiseerimata alates 2008. aastast, kui detailplaneering seal kehtestati. Samuti on realiseerimata valdavas osas ärimaa-ala riigitee nr 50 ääres.

Viljandi Linnavalitsus on kaasatud Viljandi valla üldplaneeringu koostamisse PlanS § 76 sätestatud alusetel. Linnavalitsus on Viljandi valla üldplaneeringu kooskõlastanud märkusteta.



Joonis 1. Väljavõtte koostatava üldplaneeringu joonisest.

Vallavalitsuse seisukoht: teadmiseks võetud, toetada planeeringu koostaja seisukohta.

3. KOKKUVÕTE

3.1. Tulenevalt maakonnaplaneeringus sätestatud Viljandi valla arengusuundadest ja lahendamist vajavatest probleemidest, peaks olema üldplaneeringus arvestatud eesmärgiga kaubanduspiirkonna (tõmbekeskuse) loomine, kuid antud hetkel üldplaneering selle vajadusega ei arvesta. Seega ei vasta üldplaneeringu eelnõu valla arengu eesmärkidele. Klient on veendumusel, et Asulaane ja Marjasalu kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks on avalikes huvides ning aitab kaasa valla ja maakonna arengustrateegiatega täitmisele. Seega palub teha üldplaneeringus muudatused, mis kajastavad käesolevas arvamuses esitatud muudatusettepanekuid.

3.2. Tulenevalt asjaolust, et arvamuse esitajale ei olnud kogu PlanS § 85 lg 2 sätestatud periood üldplaneeringu eelnõu (seletuskiri, lisad jm) kättesaadav, taotleb allakirjutanu tähtaja pikendamist arvamuse esitamiseks.

Planeeringu koostaja seisukoht:

Kokkuvõtteks leian, et arvamuse esitaja seisukoht ja väited, nagu oleks koostatav Viljandi valla üldplaneering vastuolus maakonnaplaneeringuga on paljasõnalised ja mitmes asjaolus ka väärad. Üldplaneering on koostatud kooskõlas maakonnaplaneeringus määratud ruumilise arengu põhimõtete ja seatud maakasutustingimustega. Koostatav üldplaneering annab ulatuslikud võimalused elu- ja ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Arvestades kohaneva planeerimise põhimõtete kahaneva asustusega piirkonnas ja seda, kui suured alad kooskõlas

üldplaneeringuga on realiseerimata ja kasutamata, siis ei näe ma mingit sisulist põhjendatust koostada üldplaneeringut vastuolus maakonnaplaneeringuga seatud maakasutustingimustega. Minu hinnangul puudub ka igasugune objektiivne põhjus eeldada, et ettepaneku tegija ettepanekud aitavad paremini lahendada tema poolt kirjeldatud prioriteetset küsimust tema punktis 2.1.2 (prioriteetne küsimus, mida üldplaneeringuga tuleb lahendada, on Viljandi maakonda nõ tõmbenumbri loomine, mis meelitaks ligi (noori) elanikke ja paneb piirkonna taas „elama“), kui kehtivad ja üldplaneeringuga määratavad alad ja tingimused. Arvamise esitaja poolt eraldi põhjendusena välja toodud näidet käsitöölaada korraldamise kohta, mida korraldatakse ühel päeval üks kord aastas pean ma lihtsalt kummaliseks. Seda ei saa analüüsida arvamuse esitaja põhiväite kontekstis, milleks on koostatava ÜP ja maakonnaplaneeringu vastuolu.

Vallavalitsuse seisukoht: teadmiseks võetud, toetada planeeringu koostaja seisukohta.

3.3. Vastuskiri edastada palun allakirjutanule e-posti aadressil karin.ploom@lindeberg.legal.