

Lp. Viljandi Vallavalitsus

viljandivald@viljandivald.ee

VASTUVÄIDE ÜLDPLANEERINGULE

/digitaalse allkirjastamise kuupäeval/

13.01.2021.a on Viljandi Vallavalitsus korraldusega nr 2-3/38 korraldanud Viljandi valla üldplaneeringu avaliku väljapaneku. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimub 29.01 – 28.02.2021.a.

PlanS § 87 lõike 2 kohaselt on üldplaneeringu avalikul väljapanekul igal isikul õigus avaldada üldplaneeringu kohta arvamust ja vastuväiteid.

Tutvudes Viljandi valla kodulehel peidetud Viljandi valla üldplaneeringu alalehega, tekkis kohe küsimus: Miks varjatakse üldplaneeringu menetlust, miks ei ole viiteid avalehel, uudiste jne jne all? Tutvudes teiste valdade kodulehtedega, kes kasutavad samasugust portaali, on viited üldplaneeringule kohe avalehel ja kiirelt leitavad ning käsitletavad.

Miks ei ole avaldatud, eraldi välja toodud planeeritavate juhtotstarvete kaarti, millelt oleks võimalik vaadelda huvipakkuvaid piirkondi. Üldplaneeringu kaardirakendus on samuti puudulik, aktiveerides kõik kihid näidatakse ainult valla piiri ja ülejäänud kaart on tühi (lisatud ekraanitõmmis allpool). Või puudub vallal perspektiivse arengu plaan perspektiivsete juhtotstarvete osas. Seletuskiri viitab digitaalsele kihile, mida aga kaardirakenduses ei näidata, kui aktiveerida kõik kihid.

Käesolevaga soovin esitada üldplaneeringule vastuväiteid, kuna üldplaneering on pealiskaudne, mitmeti vastuoluline ning puudub tuleviku planeeringu osa või pole see kättesaadav ega avaldatud. Üldplaneeringu seletuskiri ja esitatud joonised on tihti vasturääkivad. Samuti ei ole arusaadavad otsustused seonduvalt kaardil märgituga, mida üldplaneeringul väljapanekule on pandud.

Esiteks, üldplaneeringu lisa 4 märgib, et Auksi-Saare tee on avalikuks kasutuseks planeeritud eratee. Samas märgib seletuskiri (vt 5.1.4) seda eraomandis olevate teede määramist avalikuks kasutamiseks tuleb kaalutleda kui:

- 1) tegemist on riigimaanteed ja/või munitsipaalteid ühendavate teedega ning alternatiivne teekond ühenduseks nende vahel on erateed läbimata ebamõistlikult pikk;
- 2) tegemist on paljusid kinnisasju läbiva ja paljusid isikuid teenindava suure liikluskoormusega teega. Subjektiivsus selle tingimuses on suur. Konkreetset kriteeriume kinnisasjade/majavalduste arvu või liikluskoormuse osas ei määrata. Selle kriteeriumi alusel tee avalikuks kasutamiseks määramisel tuleb hinnata võimalike erinevate variantide mõju/hinda ning seda, kui palju kilomeetreid ühel või teisel juhul lisandub ja milline võiks olla nende alternatiivide mõju transpordivõrgustikule tervikuna;
- 3) tegemist on eramaadega/teega, mida läbimata ei ole võimalik teenindada hooneid või rajatisi (sh tehnovõrke), millega osutatakse avalikku teenust (näiteks pumbamajad, puhastusseadmed ja biotiigid ÜVK osana);
- 4) juurdepääsud avalikele puhke- ja virgestusaladele, kui see pole võimalik eraomandis olevat maad läbimata.

Lisaks märgib üldplaneering, et teed ei muutu avalikuks kasutamiseks üldplaneeringu kehtestamisega, vaid alles peale vastava lepingu sõlmimist valla ja maaomaniku vahel.

Leian, et Auksi-Saare tee ei vasta üldplaneeringu punktis 4.1.4 toodud mitte ühelegi tingimusele, millest johtuvalt võiks tõusetuda vajadus teed eraomandisse määrata või isegi kaaluda sellisena Auksi-Saare tee märkimist üldplaneeringu kaardile.

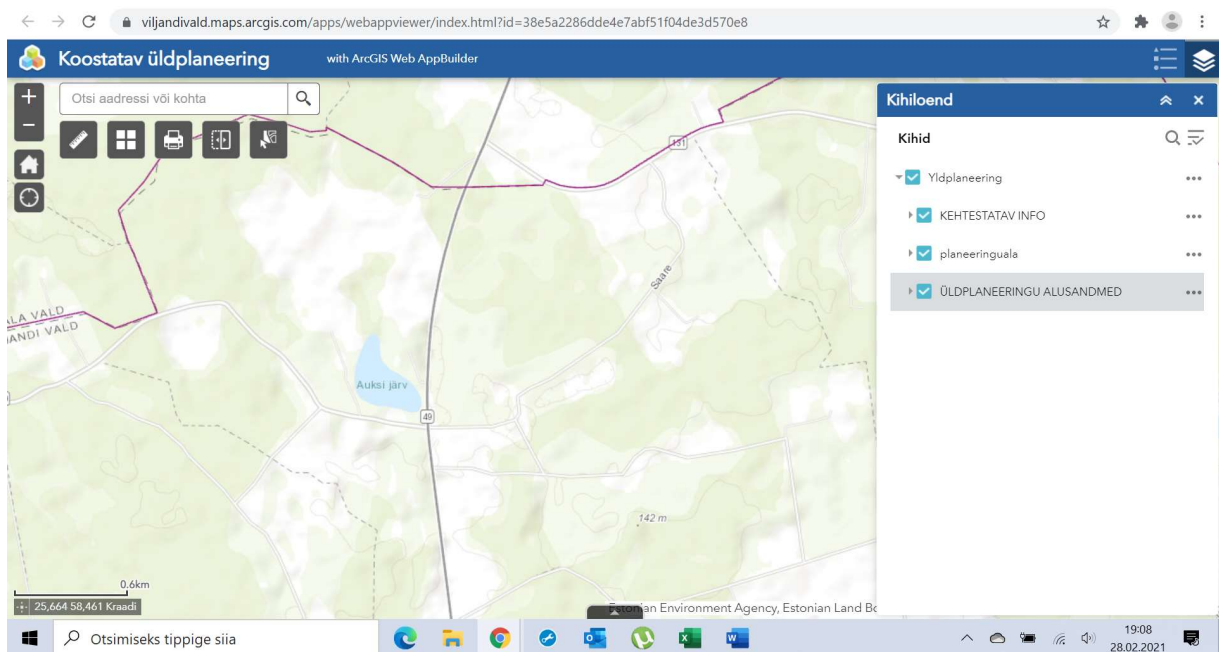
Auksi-Saare tee ei ühenda teid, mille alternatiivne teekond oleks erateed läbimata ebamõistlikult pikk. Auksi- Saare tee (Auksi kinnistu osas) ei läbi paljusid kinnisasju ega ühenda paljusid isikuid teenindava suure liikluskoormusega teega. Tegemist ei ole erateega, mille kasutamise ei ole võimalik teenindada hooneid, rajatisi või tehnovõrke või pääseda juurde puhke- ja virgestusaladele.

HMS § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Haldusakt ei saa olla vastukäiv või iseloomuga, mille tõttu ei ole sellest tulenevad õigused ja kohustused arusaadavad. Plaan ja seletuskiri omavahel ei saa olla vastuolus.

Esitatud plaan (transpordivõrgustik 1.4.) ning seletuskiri on vastuolus. Seletuskiri ei võimalda kanda avalikuks kasutamiseks oleva teena kaardile Auksi-Saare teed. Eeldused selliseks toiminguks ei ole täidetud. Seega tuleb kaardilt selline märg eemaldada. Ringkonnakohus on lahendis 3-19-1409 leidnud, et õiguspärast ootust ei saa tekkida olukorras, kus kaart ning seletuskirjad on omavahel vastuolus. Seega ei saa tekitada õigusi ega kohustusi üldplaneeringuga antud subjektiivne õigus, kui see ei ole määratletud selgelt ja üheselt, ilma vastuoludeta.

Arvestades kirjeldatud juhtumit Auksi-Saare tee osas ja vaadates üldplaneeringu väljapanekul esitatud kaardil (transpordivõrgustik 1.4.) teisi teid (lisa 10) mis on määratud avalikuks kasutamiseks, millel samuti puudub alus avalikuks kasutamiseks, teen ettepaneku peatada üldplaneeringu menetlus ja vaadata üle avalikuks kasutamiseks planeeritud teed ja viia joonistatud kaart vastavusse üldplaneeringu seletuskirjaga.

Kaardirakenduses



vaadates koostatavat üldplaneeringut, olles lülitanud sisse kõik infokihid, ei ole mingit tulemust mida saaks vaadata. Ainus kiht kaardil on vallapiir. Sellisel salastatud kujul üldplaneeringu menetlemine ei ole jätkusuutlik. Üldplaneeringu menetluse juures väljatoodud joonised on enamjaolt situatsiooni kirjeldus.

Auksi küla maakasutust ei ole kajastatud ühelgi esitatud kaardil. „Joonis 2.3 Maakasutus. Jämejala, Viiratsi, vana-Võidu, Saarepeedi, Pärsti piirkond“ on välja lõigatud Auksi küla, mis eesmärgil varjatakse Auksi küla maakasutust?

Lisa 11. Avalike juurdepääsude tagamine.

Auksi järv on eraomandis olev avalikuks kasutamiseks määratud veekogu. Auksi järve ääres on üldplaneeringuga määratud jalgsi juurdepääs Auksi järve supluskohale üle Järveääre kinnistu. Antud kohas ei ole kunagi olnud supluskohta. Auksi järve äärne supluskoht oli Järve kinnistu kohal.

Küsimus:

Kas on plaanis rajada Auksi järve äärde uus supluskoht ja millal see valmib? Või on eksitud, tahtlikult kinnistuga ja planeeritava avaliku juurdepääsu kandmisega kaardile manipuleeritud. Samas piirkonnas asub ka avalikuks kasutamiseks määratud Võistre järv, millele ei ole määratud avalikku juurdepääsu. Ka Kuuni järvel puudub avalik juurdepääs. Teen ettepaneku vaadata üle vallas olevad avalikud veekogud ja juurdepääsud nendeni vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas sätestatule.

Kogu üldplaneeringuga esitatavad joonised Viljandi valla kodulehel on situatsiooni kirjeldus. Paljudki esiatud andmed ei kattu tegelikkusega N: puurkaevude asukohad, juhtusin seda millalgi nägema, aga enam ei leia on kadunud kiht.

Üldplaneering on ruumiline planeering, mille eesmärk on valla või linna territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine. Kahjuks ei leia ühtegi joonist mis käsitleks valla arengusuundi ja suuniseid.

Oman Tamme kinnistul Jämejala külas. Raivo Laidmaaga sai räägitud kinnistule perspektiivse juhtotstarbe määramist väikeelamumaaks, kuna tegemist on piirkonnaga kus toimub väikeelamute ehitus. Hetkel harin ise seda põldu, kuid seoses Jämejala ristmiku ümberehitusega (ohutussaar) puudub võimalus suurte, mõõtmetelt laiade ja pikkade põimagraatidega (traktor topeltratastega ca 4,6 m lai ja ca 15 m pikk koos külvikuga), külvimasinade ja kombainidega pääsemiseks põllule. Topeltrataste kasutamine on vajalik, et vähendada põllu tihenemist ja tagada taimedele ühetaolised kasvutingimused. Üldplaneeringus on märgitud nimetatud kinnistu ja naaberkinnistud väärtuslikuks põllumaaks, mis praktiliselt välistab seal ehitustegevuse. Samas on hetkel kehtiv Pärsti valla üldplaneering, mis samuti välistas sellistele maadele ehituse, kuid antud piirkonnas toimib ikkagi ehitustegevus. Naaberkinnistu Pajusalu alune maa on ka väärtuslik põllumaa, kuid sellel on peal juba väikeelamu vundament. Kuid uue Viljandi valla üldplaneeringu järgi on Pajusalu kinnistul asuva vundamenti alune maa väärtuslik põllumaa. Teen ettepaneku määrata selle piirkonna, märgitud kaardil punase joonega,



maakasutuse perspektiivseks juhtotstarbeks elamumaa juhtotstarve. Antud piirkonda on raskendatud kaasaegse põllumajandustehnikaga juurdepääs. Maakasutuse juhtotstarve on siduv konkreetse maa-ala/krundi kasutamise otstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe määramisel, kuid ei määra aega, mille jooksul seda teha tuleb, kui planeeringu kehtestamise ajal maakasutuse tegelik kasutamise otstarve erineb ja/või ei ole kooskõlas üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega. Sellisel juhul saaksid olemasolevate ja ehitatavate elamute elanikud kindluse, et midagi muud peale elamute (N: tööstus jne.) koos seletuskirjas toodud erisustega ei ole võimalik antud piirkonda ehitada. Samuti on tagatud maaharimine niikaua kuni see on võimalik.

Riigile kuuluv naaberkinnistu 89801:001:0264, mis samuti asub mullakaardi järgi väärtuslikul põllumaal, ei ole väärtusliku põllumaa Joonis 1.5 Ruumilised väärtused ja joonis 2.3 Maakasutus järgi.

Küsimus. Mille alusel on siin erand tehtud ja riigimaa kinnistu, kui väärtuslik põllumaa jäetud nendest nimekirjadest taotluslikult välja. Nimetatud kinnistu oleks puhvertsoon olemasoleva katlamaja ja perspektiivse elamispiirkonna vahel.

Küsimus. Miks ei ole väärtusliku põllumajandusmaa kaardikihile kantud kinnistut 89801:001:0264, mille alusel tehakse erisusi või petetakse teisi kodanikke? Kuidas on rakendatud võrdse kohtlemise printsiipi?

Leian, et piirkonda tuleks vaadelda kui tervikut mitte kinnistu omanike järgi lahterdada.

Soovin osaleda koosolekul kus tuleb see teema arutusele.

Avastasin Ruumilised väärtused kaardilt, et minule kuuluva Auksi-Kooli kinnistul asuv põld, millele Saarepeedi valla üldplaneeringu järgi oli mõõratud perspektiivne juhtotstarve väikeelamumaa, on muudetud väärtuslikuks põllumaaks.

Soovin teada millal ja mis alustel on seda muudetud ja kas sellest ei peaks asjast huvitatud isikuid teavitama?

Soovin et muudetakse tagasi Saarepeedi valla üldplaneeringus määratletud perspektiivne juhtotstarve väikeelamumaa.

Sirvisin põgusalt seletuskirja ja leian et seletuskiri on paljude viitevigadega ja toores dokument.

Üldplaneeringu seletuskirja lk 22:

Üldised tingimused krundi moodustamiseks ja selle suuruse määramiseks.²⁵ Viitab Krundi minimaalsuuruse nõuete tingimuste seadmiseks on koostatud olemasoleva krundistruktuuri ruumianalüüs (seisuga 01.07.2018). Lisatud üldplaneeringu lehele. Lugeses seda analüüsi on see jäänud poolikuks: analüüsi eesmärgiks seatud ülesanded:

„analüüsi tulemustele tuginedes üldplaneeringus piirkonnapõhiselt krundi minimaalsuuruse nõuete ja projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste ettepanekute tegemine elamumaa krundi maksimaalse lubatava täisehituse osas.“

ei ole täidetud. Samuti on kajastatud analüüsi aluseks olevad andmed kallutatud.

N: Näide elamumaa kruntide suuruse ja struktuuri kohta Viiratsis. Analüüsi alusandmeteks on kajastatud nii korterelamute alust maad, mis on juba eos suurem kui üksikelamu krundi suurus, samuti on alusandmeteks ka garaazikoperatiivi alune maa jne jne. Leian et selliste andmete aluseks võtmine ei kajasta adekvaatselt leitavaid suursi.

Lisaks märkasin et krundi suuruste lahterdamisel on kasutatud täpsusklassi 6 kohta peale koma, s.t. ruutmillimeetri täpsusega.

Küsimused: Mis seadmetega on võimalik looduses sellise täpsusega mõõta?

Kas on põhjendatud alusandmete sellises täpsusklassis kajastamine?

3.2 Maakasutuse juhtotstarbed.²⁹ Antud kaardikiht on kas peidetud või ... vaata eelnevat koopiat üldplaneeringu kaardirakendusest, kus on kõik kihiloendid aktiveeritud. Ei ilmunud nähtavale midagi, samuti ei ole sellest tehtud eraldi joonist Üldplaneeringu jooniste juurde. Miks on üks tähtsamatest joonistest peidetud, mitte avalikustatud.

Seletuskirja leheküljel 22 viidatakse punktile 2.1.2, mida aga ei leia sellest seletuskirjast.

Seletuskirja leheküljel 19.

Hoonete varustamiseks päikeseenergiast toodetud elektriga väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala võib kinnistu/ krundi maakasutuse otstarve muutmise vajadust kaalutlemata projekteerimistingimuste alusel maapinnale rajatavaid päikeseelektrijaamu püstitada tingimusel, et jaama projekteeritud aastane tootlikkus ei ületa 1,4 korda kinnistu hoonete aastast elektritarbimist, kuid PEJ võimsusega mitte üle 50kW (inverteri nimivõimsus).

Ei saa aru mida on siin öelda soovitud ja millest tuleneb inverteri nimivõimsuse kasutamine piiranguks. Ehitusseadus räägib elektritootmisrajatisest kuni 100 kW ja üle 100 kW, Energiaseaduses on piirid väiketootja kuni 500kW ja elektritootja üle 500 kW.

Elektrilevi poolt pannakse lepingusse mõiste „Võrku antav netovõimsus“. Arusaadavam oles kasutada ühesuguseid mõisteid ja ühesuguseid suuruse (võimsuse) kriteeriume.

Millel põhineb seletuskirjas toodud suurus mitte üle 50 kW?

/digitaalselt/

28.02.2021

Ando Adamson