



Viljandi Vallavalitsus
viljandivald@viljandivald.ee

Teie 19.04.2023 nr 7-2/113-8
Meie 18.05.2023 nr 15-3/2850-2

**Viljandi vallas Mustla alevikus
Vabriku tn 1 detailplaneeringu
koostamisel täiendavate kaastavate
isikute määramine**

Viljandi Vallavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 19.04.2023 kirjaga nr 7-2/113-8 Mustla alevikus Vabriku tn 1 detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 4 alusel täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavolikogu 27.01.2022 otsusega nr 34 (edaspidi algatamise otsus). Sama otsusega on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) ning on antud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Viljandi valla veebilehel on leitav algatamise otsus, detailplaneeringu eskiislahendus, mille juurde on märgitud avaliku väljapaneku aeg 05.05.2023 kuni 04.06.2023, KSH eelhinnang, planeeringuala asendiskeem ja Keskkonnaameti seisukoht KSH eelhinnangu kohta (05.01.2022 nr 6-5/21/25969-2).

Planeeritav ala, suurusega ca 1,1 ha, asub Mustla alevikus tihedalt asutatud alal ning hõlmab Vabriku tn 1 katastriüksust, mille maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tegemist on vähese haljastusega hoonestatud alaga. Planeeringuala ümbritsevad ärimaa, tootmismaa, üldkasutatava maa ja elumumaa maakasutuse sihtotstarbega katastriüksused.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval maa-alal krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks ning ehitusõiguse määramine vajalikele hoonetele ja rajatistele. Detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 6, hoonete suurim ehitisealune pind on 3800 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on 10 m.

Tegemist on kehtiva Tarvastu valla üldplaneeringu (kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10) põhilahendust muutva detailplaneeringuga, kuna sellega tehakse ettepanek juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks – elumumaa asemele planeeritakse äri- ja tootmismaa.

Detailplaneeringu algatamise otsusest nähtub, et detailplaneeringu koostamisse kaasatakse katastriüksuste 79701:002:0090 (Jaani tn 3), 79705:001:0002 (Jaani tn 1), 79705:001:0640 (Posti tn 55), 79705:001:1690 (Posti tn 53), 79705:001:0280 (Posti tn 51), 79705:001:0740 (Posti tn 49) ja 79705:001:0270 (Posti tn 47) omanikud ning teised isikud planeerimisseaduse § 127 lg 2 ja lg 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib detailplaneering puudutada,

kui see selgub planeeringu koostamise käigus. Samuti nähtub otsusest, et KSH eelhinnangu kohta on küsitud arvamust Keskkonnaametilt ja Päästeametilt.

Viljandi Vallavalitsuse poolt esitatud täiendavate koostöö tegijate ja kaastavate isikute määramise taotluses on märgitud, et detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt on planeeringu koostamisse kaasatud Rahandusministeerium, Päästeamet ja Keskkonnaamet ning katastriüksuste 79701:002:0090 (Jaani tn 3) omanik, 79705:001:0002 (Jaani tn 1) omanik, 79705:001:0640 (Posti tn 55) omanik, 79705:001:1690 (Posti tn 53) omanik, 79705:001:0280 (Posti tn 51) omanik, 79705:001:0740 (Posti tn 49) omanik, 79705:001:0270 (Posti tn 47) omanik.

Tutvunud esitatud taotlusega ja valla veebilehel kättesaadava materjaliga märgime järgmist:

1. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Arvestades, et planeerimiseaduse kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, on üldplaneeringu muutmine võimalik üksnes erandjuhtudel tagamaks paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Haldusmenetluse seaduse § 56 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. Seega on üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendamine ehk haldusakti motiveerimine haldusakti õiguspärasuse oluline eeldus. Üldplaneeringu muutmise kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonnaplaneeringus, arengukavades ja muudes asjakohastes dokumentides, kui ka taotleja põhjendatud huve. Detailplaneeringu algatamise dokumentidest ei selgu eelnimetatud kriteeriumitel kaalutlused ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks. Palume Viljandi Vallavolikogul edaspidi antud detailplaneeringuga seonduvates otsustes (vastuvõtmine ja kehtestamine) eeltoodut arvesse võtta.

2. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldada üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

PlanS § 81 lõikest 1 lähtuvalt esitab planeeringu koostamise korraldaja planeeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 6 kohaselt tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks sama paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Rahandusministeerium on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluses kaasatav isik ning KSH menetluses asjaomane asutus. Rahandusministeeriumile kättesaadava info kohaselt ei ole Viljandi Vallavalitsus Rahandusministeeriumilt Vabriku tn 1 detailplaneeringu lähteseisukohtadele arvamust ja KSH eelhinnangu kohta seisukohta küsinud. Samuti ei nähtu, et lähteseisukohtadele oleks arvamust küsitud kaasatavatelt isikutelt.

Juhime tähelepanu, et planeerimisprotsessis on oluline ja ka PlanS näeb ette planeeringu koostamisel koostöö tegemist ja kaasamist võimalikult varases etapis. Palume edaspidi planeeringute menetlustes kinni pidada PlanS-i nõuetest ja antud detailplaneeringu menetluse edaspidistes etappides isikud kaasata nõuetekohaselt (nt detailplaneeringu eelnõu avaliku

väljapaneku teade esitada kaastavatele isikutele kirjalikult, korraldada detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu, esitada detailplaneering enne vastuvõtmist kaasatavatele isikutele arvamuse andmiseks).

3. Oma taotluses olete märkinud, et detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt on planeeringu koostamisse kaasatud Rahandusministeerium, Päästeamet ja Keskkonnaamet.

PlanS § 127 lõike 1 alusel koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Tulenevalt PlanS § 127 lõikest 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata ka isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Juhime tähelepanu asjaolule, et koostöö tegijatega detailplaneering kooskõlastatakse ning kaasatavatele esitatakse planeering arvamuse andmiseks. Seega tuleb detailplaneeringu menetluses käsitleda Päästeametit ja Keskkonnaametit koostöö tegijana, mitte kaasatavatenä. Nagu eelpool mainitud on Rahandusministeerium üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluses kaasatav isik, kuid planeeringu senisest menetlusest ei nähtu, et Rahandusministeeriumit oleks kaasatud.

PlanS § 142 lõike 4 alusel palume kaastavate isikute nimekirja lisada Rahandusministeeriumi ja tehnovõrkude valdajad Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ning Ramsi VK OÜ. Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Vastavalt PlanS § 85 lõike 1 kohaselt esitab planeeringu koostamise korraldaja planeeringu eelnõu kooskõlastamiseks koostöö tegijatele ja arvamuse andmiseks kaasatavatele isikutele. Palume Viljandi Vallavalitsusel enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneeringu eelnõu Rahandusministeeriumile arvamuse andmiseks koos menetlusdokumentidega.

Palume hoida Rahandusministeeriumit kursis detailplaneeringu menetlusega, sh teavitades kõikidest toimuvatest avalikest aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Krislyn Prants 5645 7348

Krislyn.Prants@fin.ee