



Viljandi Vallavalitsus
viljandivald@viljandivald.ee

Teie 30.03.2023 nr 144
Meie 28.04.2023 nr 15-3/2489-2

Nahkle detailplaneeringu algatamisest

Viljandi Vallavalitsus teavitas 04.04.2023 e-kirjaga Rahandusministeeriumit Viljandi Vallavolikogu 30.03.2023 otsusega nr 144 Viljandi vallas Ämmuste külas katastriüksuse 89901:001:2381 (Nahkle) detailplaneeringu koostamise algatamisest. Kirjale olid lisatud detailplaneeringu algatamise otsus koos lisadega, milleks on asendiplaan (lisa 1) ja lähteseisukohad (lisa 2). Täiendavalt on Viljandi valla kodulehel kättesaadavad keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang, Keskkonnaameti seisukoht KSH eelhindangule ja otsuse eelnõule (11.08.2022 kiri nr 6-5/22/14467-2) ning Transpordiameti seisukoht KSH eelhindangule ja otsuse eelnõule (29.07.2022 kiri nr 7.2-2/22/16640-2).

Planeeritav maaüksus asub Viljandi vallas Ämmuste külas, hõlmates ligikaudu 3 ha suurust maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata Nahkle katastriüksust. Katastriüksus on kogu ulatuses kaetud metsamaa kõlvikuga, paikneb valdavas osas Tarvastu jõe kalda ehituskeeluvööndis. Nahkle katastriüksusel asuvad endise talukoha hoonete varemed, millest kaks on märgitud riiklikus ehitisregistris (edaspidi EHR) olemasolevate hoonetena: elamukuur (EHR kood 112009972) ja ait (EHR kood 112009973). Detailplaneeringu eesmärgiks on välja selgitada võimalus Tarvatu jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning elamu ja abihoonete ehitusõiguse määramine. Lähteseisukohtade kohaselt soovitakse planeeringuala krundile ehitusõigusega määrata krundi kasutamise sihtotstarve metsamaa ja üksikelamumaa.

Planeeringualal kehtib Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10 „Tarvastu valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Tarvastu valla üldplaneering, mille kohaselt asub Nahkle katastriüksus rohelise võrgustiku koridoris. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 kohaselt tuleb detailplaneering koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama paragrahvi lõike 4 punkti 2 kohaselt esitab kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Seega koostatakse detailplaneering üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Planeerimisseaduse (edaspidi 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 üldplaneeringu 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 (edaspidi KeHJS) § 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. Viljandi Vallavalitsus ei ole varasemalt Rahandusministeeriumilt Nahkle detailplaneeringu lähteseisukohtadele arvamust ja KSH eelhinnangu kohta seisukohta küsinud. Eelnevast tulenevalt esitame käesoleva kirjaga PlanS § 81 lõikest 2 ja KeHJS § 33 lõikest 6 lähtuvalt omapoolsed ettepanekud Nahkle detailplaneeringu lähteseisukohtade, KSH eelhinnangu ja otsuse kohta.

Tutvunud esitatud materjalidega ja lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 2, PlanS § 81 lõikest 2 ja 3 ning KeHJS § 33 lõikest 6 märgime järgmist.

Ettepanekud lähteseisukohtade kohta

1. PlanS § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. PlanS § 81 lõike 3 kohaselt on valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegijatele ja kaasatavatele isikuid ning asutusi, kellega tuleb teha planeeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata.

Esitatud materjalides on detailplaneeringu lähteseisukohad vormistatud detailplaneeringu algatamise otsuse lisana. Detailplaneeringu algatamise otsuses ja selle juures olevatest dokumentides on kirjeldatud planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada. Samuti on esitatud eeldatav ajakava ja märgitud üks vajalik uuring, mida tuleb detailplaneeringu koostamiseks teha. Detailplaneeringu algatamise otsuses on märgitud kaasatavad isikud aga puudub ülevaade valitsusasutustest, kellega planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja sh planeering hiljem ka kooskõlastatakse. Palume materjale täiendada ja lisada lähteseisukohtadesse kaasamiskava, milles oleks toodud lisaks planeeringu koostamisel kaastavatele isikutele ka valitsusasutused, kellega tehakse koostööd.

2. Detailplaneeringu algatamise otsuses on nimetatud kaastavateks isikuteks tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse või muudetakse ja katastriüksuste 79703:001:0018 (Suurnahkle), 79703:001:0031 (Lepamaimu) ja 89901:001:2383 (Viisnurga) omanikud.

PlanS § 81 lõike 1 kohaselt esitab planeeringu koostamise korraldaja üldplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. Rahandusministeeriumile kättesaadava info kohaselt ei ole Viljandi Vallavalitsus varasemalt küsinud lähteseisukohtadele ettepanekuid kaastavatelt isikutelt. PlanS § 81 lõigete 5 ja 6 kohaselt vaatab planeeringu koostamise korraldaja esitatud ettepanekud läbi ning teeb nende alusel lähteseisukohtades muudatused ning avalikustab lähteseisukohad koos koostöö tegijate ja kaastavate isikute esitatud ettepanekutega planeeringu koostamise korraldaja veebilehel. Eelnevast tulenevalt palume esitada planeeringu lähteseisukohad PlanS § 81 lõike 1 kohaselt ettepanekute tegemiseks kaastavatele isikutele ning teha seejärel vajalikud muudatused ja avaldada täiendatud lähteseisukohad koos esitatud ettepanekutega valla veebilehel.

3. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seatakse tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha. Palume eeltoodut arvestades lähteseisukohti täiendada.
4. Detailplaneeringu lähteseisukohtade punktis 2.12 on toodud, et detailplaneeringu kooskõlastamine tehnovõrkude omanikuga on planeeringu koostamisest huvitatud isiku/planeeringu koostaja kohustus.

PlanS § 74 lõike 8 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. PlanS § 4 lg 2 p 4 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja ehk antud juhul kohaliku omavalitsuse ülesandeks planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine. PlanS § 130 lõige 1 näeb ette, et planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Samas on sättes rõhutatud, et planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist. Eelnevast tulenevalt ei ole seadusega kooskõlas detailplaneeringu lähteseisukohtade punktis 2.12 toodud nõue, et tehnovõrkude omanike kaasamine on planeeringu koostamisest huvitatud isiku/planeeringu koostaja kohustus. Palume selles osas korrigeerida lähteseisukohti.

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 kaastavatele esitatakse planeering arvamuse andmiseks. Tehnovõrkude valdajad on planeerimismenetluses kaastavad isikud. Eeltoodust tulenevalt palume korrigeerida detailplaneeringu lähteseisukohti.

Seisukoht KSH eelhinnangu kohta

5. Tutvunud KSH eelhindanguga teatame, et meie seisukohalt on esitatud KSH eelhindang koostatud piisava põhjalikkusega, mistõttu me ei esita täiendavaid ettepanekuid. Detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas alata, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnanõuete tagavad nõuded.

Märkused detailplaneeringu algatamise otsuse kohta

6. PlanS § 77 lõike 4 kohaselt märgitakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise otsuses detailplaneeringu koostamise eesmärk, planeeringuala asukoht ja selle suurus, sealhulgas planeeringuala piir ning algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht. Märkime, et Nahkle detailplaneeringu algatamise otsusest puudub otsusega tutvumise aeg ja koht. Palume detailplaneeringu algatamise otsus viia kooskõlla seadusega. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht on puudu ka 05.04.2023 Ametlikes Teadaannetes avaldatud teates.
7. Detailplaneeringu algatamise otsuses on märgitud, et Alo Allas on 17.02.2023 allkirjastatud lepinguga nr DP316 (reg. nr 15-1/59) võtnud üle koostatava detailplaneeringu tellimise ja finantseerimise kohustuse. Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt võib järeldada, et antud isik on Nahkle detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

PlanS § 130 lõike 1 kohaselt võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks, kuid sama paragrahvi lõike 2 punkti 2 kohaselt ei kohaldata eelnevat, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Seega ei ole detailplaneeringu algatamise otsuses märgitud detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmine kooskõlas planeerimiseseadusega. Palume detailplaneeringu algatamise otsust korrigeerida. Märkime, et juhul, kui on sõlmitud PlanS § 130 kohane haldusleping, siis palume see lõpetada.

8. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Arvestades, et planeerimiseseaduse 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 aga ei selgu põhjus, miks on üldplaneeringu muutmine vajalik, sh on põhjendamata ehituskeeluvööndi vähendamise ja sinna ehitusõiguse määramise vajadus. Palume Viljandi Vallavolikogul edaspidi vastavates otsustes eeltoodut arvesse võtta.

Märkused KSH algamise otsuse kohta

9. Detailplaneeringu algamise otsuses on märgitud, et otsus tehakse muuhulgas võttes aluseks edaspidi KeHJS § 35 lõiked 3 ja 5. Samuti nähtub detailplaneeringu algamise otsuse sisust, et samas otsuses on tehtud otsus ka KSH algamata jätmise kohta.

Viljandi Vallavolikogu 30.03.2023 otsuse nr 144 pealkiri on „Nahkle detailplaneeringu algamine“. Kuivõrd otsus on tehtud ka KSH algamata jätmise kohta, ei ole antud otsuse pealkiri ja sisu kooskõlas. Palume otsuse pealkirjas kajastada ka KSH mittealgatamist.

10. KeHJS § 35 lõige 5 sätestab KSH algamise või algamata jätmise otsuse sisu. Otsuse sisu peab sisaldama vähemalt strateegilise planeerimisdokumendi nimetust ja eesmärki, strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ja kontaktandmeid, KSH algamise või algamata jätmise põhjendust ning strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algamise ja KSH algamise või algamata jätmise otsusega tutvumise aega ja kohta.

Märgime, et otsusest puudub otsusega tutvumise aeg ja koht ning strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimi ja kontaktandmed. Palume otsus viia kooskõlla seadusega.

Ühtlasi juhime tähelepanu, et vastavalt KeHJS § 35 lõikele 6 tuleb KSH algamata jätmise otsusest teavitada 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes. Viljandi Vallavalitsuse poolt 05.04.2023 Ametlikes Teadaannetes avaldatud teates detailplaneeringu algamise kohta puudub info KSH algamata jätmise kohta. Samuti ei sisalda nimetatud teade KeHJS § 35 lõikega 7 ettenähtud teavet. Ametlikes Teadaannetes on võimalik eraldi esitada detailplaneeringu algamise teade ja KSH algamata jätmise teade. Palume avaldada KeHJS kohane teade KSH algamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes.

Täiendavate koostöö tegijate ja kaasatavate isikute määramine

11. Kuna tegemist on üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, palume lisada kaasatavate nimekirja Rahandusministeerium.

Kuna tänaseks on toimunud maakorralduslike toimingute tulemusel muudatused planeeringualaga piirnevate kinnisasjade osas, siis tuleb kaasamisel lähtuda hetkel olemasolevast situatsioonist. Palume lähteseisukohti vastavalt korrigeerida ning määrata kaastavateks isikuteks muuhulgas planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud vastavalt hetkeolukorrale. Juhime tähelepanu, et kaasatavate isikute nimekiri planeeringualaga piirnevate kinnisasjade osas tuleb igakordselt enne järgnevat kaasamise etappi üle vaadata.

Võttes arvesse, et detailplaneeringu algamisel on info planeeringu sisu osas vähene ja kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, palume Viljandi Vallavalitsusel vastavalt PlanS § 142 lõikele 4 esitada detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) enne vastuvõtmist Rahandusministeeriumile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks. Eskiislahenduse esitamisel palume lisada planeeringu

menetluskaust, millest nähtuks planeerimisprotsessi senine koostöö ja kaasamine.

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Krislyn Prants 611 3833

Krislyn.Prants@fin.ee