



MAA- JA RUUMIAMET

Viljandi Vallavalitsus
viljandivald@viljandivald.ee
Kauba tn 9
71020 Viljandi linn

Teie 27.12.2024 nr 1-3/24/262

Meie 10.03.2025 nr 12-1/25/426-2

Arvamus Villa laut detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kohta

Viljandi Vallavalitsus teavitas 27.12.2024 dokumendiga nr 1-3/24/262 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit Viljandi Vallavolikogu 19.12.2024 otsusega nr 262 Villa laut detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest. Esitatud dokumentidest nähtub, et detailplaneeringu ja KSH algatamise otsus on juba tehtud ning detailplaneeringu lähteseisukohad on kinnitatud algatamise otsusega.

Märgime, et seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on ruumilise planeerimise rakenduslike ülesannete täitmise õigused ja kohustused antud alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiametile (MaRu), kes on ühtlasi ka kohaliku omavalitsuse planeeringutele heakskiidu andja (PlanS § 90, §121, § 138). Samuti kaasatakse MaRu planeeringute, mille osas on MaRu heakskiidu andja, koostamisse ning MaRu on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (KeHJS) tähenduses asjaomane asutus.

Planeeritav ala asub Viljandi vallas Villa külas, hõlmates osaliselt Villa laut (katastritunnus 79701:003:0001, maatulundusmaa 90%, tootmismaa 10%) ja Suur-Villa (79701:003:0042, maatulundusmaa 100%) katastriüksuseid ning kogu ulatuses Õunapuu-Metsa (79701:003:0042, maatulundusmaa 100%) katastriüksust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 16 ha. Planeeringuala on Villa laut katastriüksuse osas hoonestatud ning teiste katastriüksuste osas kaetud metsamaa ja haritava maa kõlvikutega ning piirneb läänesuunas Viljandi-Väluste-Mustla riigimaantee (tee nr 24155). Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva farmikompleksi laiendamine. Vanade lautade asemele soovitakse rajada veel üks lüpsilaut 300-le lüpsilehmale, poegimis- ja erivajadustega loomadele 280-kohaline laut, uus laut 672-le noorloomale ja vasikalaut 300-le vasikale. Lisaks soovitakse rajada sõnniku- ja silohoidlad, kore- ja puistesöödahoidlad ning puurkaev.

Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla liitumisel Viljandi vallaga moodustus 25.10.2017 haldusüksus nimega Viljandi vald. Planeeringuala paikneb Viljandi vallas endise Tarvastu valla piirkonnas, kus kehtib Tarvastu valla üldplaneering (kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10). Uut ühinenud Viljandi valla üldplaneeringut (üldplaneering) ei ole veel kehtestatud. Üldplaneering on Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 vastu võetud.

Kuivõrd detailplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi KSH tuleb vastavalt PlanS § 124 lõikele 7 lähtuda detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud

nõuetest. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

PlanS § 81 lõikest 1 lähtuvalt esitab planeeringu koostamise korraldaja planeeringu lähteseisukohad ja KSH programmi ettepanekute saamiseks koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. MaRu-le teadaolevalt ei ole Viljandi Vallavalitsus Villa laut detailplaneeringu lähteseisukohtadele PlanS kohase heakskiiduandjalt (varasemalt Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, alates 01.01.2025 MaRu) arvamust küsinud.

Tutvunud esitatud materjalidega ja võttes aluseks PlanS § 81 lõiked 2 ja 3, märgib Maa- ja Ruumiameti kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.

1. Tähelepanekud detailplaneeringu ja KSH algatamise otsuse kohta

1.1. Otsuse preambulas on märgitud otsuse tegemise aluseks PlanS § 124 lg 10 ja § 128 lg 1. Juhime tähelepanu et toodud paragrahvid reguleerivad detailplaneeringu menetlust. Antud detailplaneeringu menetlusele kohalduvad üldplaneeringu menetluse paragrahvid. Koostöö ja kaasamise osas tuleb lähtuda detailplaneeringu menetluse paragrahvidest. Palume edaspidi otsustes kasutada asjakohaseid paragrahve.

1.2. PlanS § 77 lõike 4 kohaselt märgitakse planeeringu algatamise otsuses detailplaneeringu koostamise eesmärk, planeeringuala asukoht ja selle suurus, sealhulgas planeeringuala piir ning algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht. Algatamise otsuses puudub otsusega tutvumise aeg ja koht. Palume edaspidi üldplaneeringu kohase menetlusega detailplaneeringu algatamise otsused koostada kooskõlas PlanS § 77 lõikega 4.

1.3. Otsus sisaldab KSH algatamise otsustamist. KeHJS § 35 lõige 5 sätestab KSH algatamise 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 algatamise või algatamata jätmise põhjendust ning strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja KSH algatamise või algatamata 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 eeltoodut edaspidi vastavate otsuste tegemisel arvestada.

1.4. Otsuse punktis 4 on toodud planeeringu algatamisest teavitamise viisid, mille kohaselt tuleb detailplaneeringu algatamisest teavitada ajalehes Sakala 30 päeva jooksul ja Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul peale otsuse jõustumist ning valla veebilehel www.viljandivald.ee.

Juhime tähelepanu, et vastavalt PlanS § 77 lõikele 7 tuleb planeeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitada 30 päeva jooksul ka koostöö tegijaid ja kaasatavaid isikuid. Samuti on sätestatud PlanS § 77 lõikes, et teade planeeringu algatamise kohta avaldatakse planeeringu koostamise korraldaja veebilehel 14 päeva jooksul algatamisest arvates. Otsuses ei ole antud tähtaega märgitud.

PlanS § 77 lõige 5 sätestab, et planeeringu algatamisest teavitatakse 30 päeva jooksul algatamisest arvates vallalehes. Kui teavitamine ei ole vallalehe ilmunissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel, samuti teavitatakse 30 päeva jooksul algatamisest arvates maakonnalehes. Viljandi valla veebilehelt nähtub, et Viljandi vallal on olemas kord kuus ilmuv vallaleht „Viljandi Valla Teataja“.

Lähtuvalt PlanS-ist on vallalehes planeeringu algatamisest teavitamine kohustuslik ja seda tuleb teha esimesel võimalusel.

Juhime tähelepanu, et PlanS § 9 sätestab avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtted, mille kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Kuivõrd maakonnaleht Sakala on tasuline ja seetõttu ei jõua see kõigi isikuteni, kes võiksid olla huvitatud osalemisest planeeringumenetluses, tagaks vallalehes teadete avaldamine parema avalikkuse kaasamise. Vallaleht on kohalikule elanikkonnale oluliseks informatsiooni saamise allikaks. Elanikkond peab olema kaasatud planeerimisprotsessi võimalikult varajases staadiumis. Selgitame, et teadete ajalehtedes esitamise eesmärgiks on, et teave jõuaks võimalikult paljude elanikeni.

Ühtlasi palume tagada, et teavitused (sh ka kõik kirjalikud teavitused isikutele) vastaks PlanS-is toodud sisunõuetele. PlanS § 77 lõiked 5 -7 sätestavad nõuded planeeringu algatamisest teavitamisele. Lõike 6 kohaselt peab algatamise teade sisaldama sama paragrahvi lõikes 4 nimetatud teavet. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile edastatud teavitus sisaldas vaid algatamise dokumente, kuid puudus PlanS nõuetele vastava sisuga teade.

- 1.5. Otsusest nähtub, et sellega kinnitatakse ka detailplaneeringu lähteseisukohad. Juhime tähelepanu, et PlanS § 81 lõikest 1 lähtuvalt esitab planeeringu koostamise korraldaja planeeringu lähteseisukohad ja KSH programmi ettepanekute saamiseks koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. PlanS § 81 lõike 6 kohaselt avalikustatakse lähteseisukohad ja KSH programm koos koostöö tegijate ja kaastavate isikute ja asutuste esitatud ettepanekutega planeeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Palume tagada, et lähteseisukohadele oleks küsitud arvamust kõigilt koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt isikutelt. Samuti et lähteseisukohad oleks nõuetekohaselt avaldatud. Üldjuhul koostatakse lähteseisukohad ja KSH programm samaaegselt. Antud juhul on koostatud lähteseisukohad eraldiseisvalt planeeringu algatamise otsuse lisana. KSH programmi koostamise kohta MaRu-l info puudub. Palume tagada, et ka KSH programm oleks esitatud PlanS § 81 lõikest 1 lähtuvalt ettepanekute saamiseks koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele ning seejärel nõuetekohaselt avalikustatud.

2. Ettepanekud lähteseisukohtade kohta

Palume arvestada, et järgnevalt on toodud ettepanekud lähteseisukohade täiendamiseks. Juhul kui kohalik omavalitsus otsustab lähteseisukohti mitte täiendada mõne toodud ettepaneku osas, siis palume seda põhjendada.

- 2.1. PlanS § 6 punkti 12 kohaselt tuleb planeeringu lähteseisukohtades esitada planeeringu koostamise eeldatav ajakava. Lähteseisukohtade punktis 3.1 on toodud, et *Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2024 – 2027 aasta jooksul*. Soovitame ajakava täiendada selliselt, et see annaks ülevaate detailplaneeringu koostamise erinevate etappide ajaraamist kuni selle kehtestamiseni.
- 2.2. PlanS § 81 lõike 3 kohaselt on MaRu-l õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegijatele ja kaasatavatele isikuid ning asutusi, kellega tuleb teha planeeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. PlanS § 127 lõike 1 alusel koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Lähteseisukohtades on toodud, et planeering

kooskõlastatakse Keskkonnaameti, Transpordiameti, Päästeameti, Põllumajandus- ja Toiduameti ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumiga.

Juhime tähelepanu, et maaparanduse valdkond on seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega samuti alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiameti pädevuses. Täpsemalt tegeleb maaparandusega Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistuse maaparanduse osakond. Seega tuleb planeeringu, millel on puutumus maaparandusehitisega (käesoleva planeeringu planeeringuala nurgast läheb läbi maaparanduse eesvool) osas teha koostööd ja planeering kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduameti asemel MaRu maaparanduse osakonnaga.

Planeeringu PlanS tähenduses heakskiidu osas tuleb aga planeeringu koostamisse arvamuse andjana kaasata Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi asemel Maa- ja Ruumiameti kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond. Seega omavad MaRu erinevad osakonnad antud planeeringu menetluses erinevat rolli.

Palume lähteseisukohti täiendada eemaldades planeeringu kooskõlastajate nimekirjast Põllumajandus- ja Toiduamet ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja lisada kooskõlastajana Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond. Samuti palume planeeringu kaasatavate isikute nimekirja lisada Maa- ja Ruumiameti kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond.

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. Seega on puudutatud isikuteks PlanS mõistes isikud, kelle õiguseid võib planeering puudutada ehk isikud, kelle põhiseadusest tulenevaid õiguseid – eelkõige õigust enda omandi kasutamiseks - võib planeering riivata. Nimetatud isikuteks on näiteks planeeritava maa-ala kinnisasja või naaberkinnisasja omanik, nimetatud kinnistuid koormava piiratud asjaõiguse omanik, jt. Lähteseisukohtade punktis 3.3 on toodud kaasatavad isikud. Nimekirjas on märgitud kinnisasjad, kelle omanikud tuleb planeeringumenetlusse kaasata. Juhime tähelepanu, et nimekirjas ei sisaldu kõik planeeringualaga piirnevad kinnisasjad, samuti ei sisaldu nimekirjas planeeringualale jäävad kinnisasjad – ka huvitatud isik, kes on planeeringuala kinnisasja omanik, on planeeringumenetluses kaasatav isik. Palume lähteseisukohades toodud kaasamiskava täiendada. Samuti soovitame kohalikul omavalitsusel kaaluda kaasata ka planeeringualaga piirnevast teest teisepool olevate kinnisasjade omanikud.

Palume detailplaneeringu koostamisel veenduda, et kaasatud oleks kõik isikud, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada. Samuti palume hoida MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Selgitame, et käesolev seisukoht on koostatud heakskiidu andmise seisukohast lähtuvalt ning ei oma puutumust MaRu teiste valdkondadega (sh maaparandus).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Krislyn Prants
56457348 krislyn.prants@maarium.ee