



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

30. mai 2024 nr

Fellini aed detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ ODA (registrikood 12501807) juhatuse liige Sten-Mark Mändmaa esitas taotluse (reg 27.07.2023 nr 7-2/156-1) detailplaneeringu algatamiseks Aindu külas katastriüksustel 89901:001:0659 (Arturi), 71501:002:0424 (Vana-Aindu), 71501:002:0211 (Väike-Aindu), 71501:002:0425 (Marta), 89901:001:0660 (Pihlaka) ja 71501:002:0210 (Emma). Maaomanik soovib luua Karula järve ümbrusesse mitmekesise ja tervikliku maaelu teemapargi, mille südames on aed ja park. Olemasolevad maakivihooned rekonstrueeritakse, rajatakse restoran ja hotell-spa. Lisaks näeb detailplaneering ette vajalikud hooned ja rajatised tootmise teenindamiseks: kasvuhooned, tootmis- ja personaliruumid, väikevormid jne.

Taotletaval maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane.

Taotletaval planeeringualal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneering (edaspidi ka üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt ei ole suures osas taotletava detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarve määratud, kuid maakasutuse otstarve on põllumajandusmaa. Osaliselt on Karula järvega piirnev ala üldplaneeringus reserveeritud puhkealana märkega P1 (hoonete ehitamise õigusega), millega kavandatav detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik teenindusehitiste rajamisel.

Üldplaneeringu järgi asub osa detailplaneeringualast väärtuslikul põllumaal. Väärtuslike põllumaadena tuleb üldplaneeringu kohaselt käsitleda 45-49 hindepunktiga põllumaid, mille puhul tuleb jälgida, et need jääksid põllumajanduslikku kasutusse ja et neid ei metsastaks. Tagada tuleb ka olemasolevate maaparandussüsteemide funktsioneerimine. Vastavalt üldplaneeringule tuleb vältida ehitustegevust põllumaadel, mille boniteet on suurem kui 45 hindepunkti.

Arvestades eeltoodud asjaolusid otsustas Viljandi Vallavalitsus 12.09.2023 istungil (protokoll nr 2-1/38, päevakorrapunkt 16), et planeeringuspetsialist käsitleb esitatud taotlust üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisena.

Maria Mägi advokaadibüroo saatis ODA OÜ nimel (reg 25.09.2023 nr 2-8/2955) Viljandi Vallavalitsusele pöördumise seoses Viljandi Vallavalitsuse 12.09.2023 protokollilise otsusega, milles teeb ettepaneku korraldada kohtumine, kus esitatud detailplaneeringu taotlust ning Viljandi Vallavalitsuse seisukohta arutada võimalike arusaamatuste ennetamiseks ja edaspidiseks vältimiseks.

Viljandi Vallavalitsuse ja OÜ ODA esindajad kohtusid 29.09.2023. Osapooled selgitasid oma seisukohti, sealhulgas anti ülevaade mis asjaoludel on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisega ja millised on erinevused üldplaneeringut muutva ja nõ tavalise detailplaneeringu algatamise ja koostamise menetluses.

ODA OÜ juhatuse liige Sten-Mark Mändmaa esitas täiendavad selgitused (reg 09.10.2023 nr 7-2/156-4; reg 30.10.2023 nr 7-2/156-5), mille kohaselt detailplaneeringuga ei kavandata hooneid ehituskeeluvööndisse ehk ehituskeeluvööndi piire ei ole kavas detailplaneeringuga muuta. Samuti ei ole enam kavas rajada hotelli ja spa'd ning vastavale hoonele jääks põllumajanduslikku tegevust abistav funktsioon. Detailplaneeringu algatamise korral kavatakse leida detailplaneeringuga alale lahendus, mis vastab üldplaneeringus sätestatud põhimõtetele ehk ei tingi vajadust üldplaneeringut muuta.

Samuti annab teada, et vastavalt liikluse müra analüüsile soovivad rajada tee äärde müravalli koos osaliselt läbipaistva müraseinaga, et vähendada lokaalselt saaste levikut väärtuslikule alale. Samas säilivad teelt vaated järvele ja orule. Lisaks on suheldud lahenduse teemal Transpordiametiga ning täpsem lahendus on väljakujundamisel.

Viljandi Vallavalitsus arutas eeltoodud täiendavaid selgitusi 31.10.2023 istungil (protokoll nr 2-1/45, päevakorrapunkt 17) ja jäi jätkuvalt seisukohale, et tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitati (reg 29.01.2024 nr 7-2/156-6) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang. KSH eelhindangu kavandatava tegevuse lühikirjeldusest punktist 1 nähtub, et detailplaneeringu ala soovitakse suurendada järgmistele katastriüksustele: 71501:002:0212 (Küüni), 71501:002:0213 (Küüni-Järve) ja 89901:001:2187 (Joeli). KSH eelhindangu järelduste kohaselt planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole otstarbekas. KSH eelhindangu ja KSH algatata jätmise otsuse kohta küsis Viljandi Vallavalitsus ametkondade käest arvamust.

Põllumajandus- ja Toiduamet tutvus olemasoleva dokumentatsiooniga ning andis seisukohad (reg 20.02.2024 nr 7-2/156-8), mis lisatakse lähteseisukohtadesse (lisa 1).

Muinsuskaitseamet tutvus olemasoleva dokumentatsiooniga ning andis seisukohad (reg 04.03.2024 nr 7-2/156-9), mis lisatakse lähteseisukohtadesse (lisa 1).

Keskkonnaamet andis teada (reg 08.03.2024 nr 7-2/156-10) oma tähelepanekud, mille alusel paluti eelhindangut ja otsuse eelnõu täiendada ning esitada need uuesti Keskkonnaametile seisukoha saamiseks.

Päästeamet arvamust ei esitanud.

Transpordiamet kaasatakse detailplaneeringu menetlusse kohe pärast detailplaneeringu algatamist. Planeeringu koostaja on teinud Transpordiametiga enne detailplaneeringu algatamist koostööd ja detailplaneeringus arvestatakse nende ette nähtud tingimustega.

Keskkonnaameti tähelepanekute alusel täiendatud KSH eelhindang esitati Viljandi Vallavalitsusele (reg 04.04.2024 nr 7-2/156-12). Muu hulgas on täiendava informatsioonina KSH eelhindangus välja toodud, et kavandatava tegevuse elluviimiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek Vana-Aindu kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10 meetrini seoses

kavandatava paadikuuri/saunaga, lisaks rajatakse Karula järve kalda piiranguvööndisse mikromajad ja u 2000 m² supelrand ning detailplaneeringuga nähakse ette ka paadisilla rajamine Karula järve äärde.

Täiendatud KSH eelhinnangu esitas Viljandi Vallavalitsus (reg 03.04.2024 nr 7-2/156-11) uuesti seisukoha küsimiseks Keskkonnaametile, kes esitas oma seisukoha Fellini aed detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta (reg 30.04.2024 nr 7-2/156-13).

Keskkonnaamet tutvus esitatud otsuse eelnõu ja selle lisadega ning on seisukohal, et menetletava Fellini aed detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju arvestades keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-s 22 sätestatud ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Muu hulgas juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erand, mida võidakse rakendada ainult väga põhjendatud juhtudel ja planeerimisel tuleb lähtuda siiski looduskaitseseadusega määratud ehituskeeluvööndi ulatusest.

Kõnealune detailplaneering peab olema kooskõlas Viljandi maakonna planeeringuga kuna kõrgema taseme planeeringud seavad kaalutluspiirid madalama taseme planeeringutele.

AS Põlluvara (registrikood 10768251) on 13.05.2024 allkirjastatud lepinguga nr DP342 (reg-nr 15-1/295) võtnud üle koostatava detailplaneeringu finantseerimise kohustuse. Sama lepinguga on planeeringu koostamise kohustuse võtnud ODA OÜ.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4¹, planeerimisseaduse § 4 lõike 1, § 124 lõike 10, § 125 lõike 2, § 128 lõike 1, § 142 lõiked 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõiked 3 ja 5 ning arvestades Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneeringut ja esitatud taotlust, Viljandi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine Aindu külas katastriüksustel 89901:001:0659 (Arturi), 71501:002:0424 (Vana-Aindu), 71501:002:0211 (Väike-Aindu), 71501:002:0425 (Marta), 89901:001:0660 (Pihlaka), 71501:002:0210 (Emma), 71501:002:0212 (Küüni), 71501:002:0213 (Küüni-Järve) ja 89901:001:2187 (Joeli) vastavalt lisatud asendiplaanile (lisa 2). Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus puhkuse teenuseid pakkuvate hoonete ehitamiseks ja pargimaastiku lahenduseks. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 4,7 ha.

2. Anda detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale 1.

3. Jätta algatamata koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna planeeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt on olulise keskkonnamõju tegevus.

4. Viljandi Vallavalitsuse planeeringuspetsialistil korraldada planeeringu algatamise teate avaldamine:

- 4.1. ajalehes Sakala 30 päeva jooksul peale otsuse jõustumist;
- 4.2. Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul peale otsuse jõustumist;
- 4.3. Viljandi valla veebilehel www.viljandivald.ee

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

Koostaja: planeeringuspetsialist Merilin Merirand

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthäälte enamus