



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

27. märts 2025 nr

Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (EELNÕU)

Osaühing Ramsi VK (registrikood 10357298) juhatuse liige Steve Vösu esitas taotluse (reg 15.06.2023 nr 7-2/154-1) detailplaneeringu algatamiseks Holstre külas Biopuhasti katastriüksusel (katastritunnus 89801:001:0157). Osaühing Ramsi VK on kinnistu omanik ning sellest tulenevalt detailplaneeringu algataja. Taotleja soovib moodustada katastriüksusele elamumaa krunte ja määrata nende ehitusõigus. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 4,5 ha.

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane. Taotletav detailplaneeringuala asub endise Paistu valla territooriumil, kus kehtiv üldplaneering puudub.

Detailplaneeringualal asuvad ehitisregistri andmetel biopuhasti (ehitisregistri kood 220303183) ja reovee kanalisatsioon (ehitisregistri kood 221346867).

Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastu võetud Viljandi valla üldplaneeringu (edaspidi Viljandi valla üldplaneering) kohaselt asub kavandatav planeeringuala väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ning maakasutuse juhtotstarve on seal paiknevate rajatiste alusel jäätmevõimaldada maa.

Viljandi valla üldplaneering näeb ette detailplaneeringu koostamise kohustuse katastriüksuse jagamisel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid, kui jagamise käigus soovitakse moodustada kolm või rohkem krunti. Planeeritav detailplaneering ei lähe vastuollu Viljandi valla vastuvõetud üldplaneeringu järgse maakasutuse juhtotstarbega, kuna krundi juhtotstarvet soovitakse muuta elamumaaks vaid osaliselt. Maa-ala otstarbekamaks kasutamiseks on võimalik anda täiendavaid kasutusviise. Detailplaneeringut taotletavale planeeringualale varem koostatud ei ole.

Kohaliku omavalitsuse arengukava ja kehtivad strateegilised suunised näevad ette elamumaa arendamist, et vastata suurenenud elamuehituse nõudlusele. Kuna jäätmevõimalduse funktsioon planeeringualal ei ole enam kogu kinnistu osas aktiivne või on muutunud ebaotstarbekaks, on otstarbekas kaaluda maa-ala kasutuse muutmist osaliselt elamumaaks.

Kuna detailplaneeringuala osas puudub kehtiv üldplaneering, tuleb kõnealust detailplaneeringut käsitleda kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lg 2 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu

koostamisele kohaldada üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Osaühing Alkranel (registrikood 10607878) koostas 19.09.2024 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu „Viljandi vallas Holstre külas Biopuhasti (89801:001:0157) kinnistu detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“ (edaspidi KSH eelhinnang) (reg 24.09.2024 nr 7-2/154-7).

Eelnimetatud KSH eelhinnangu alusel ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. Eelnevast tulenevalt seab KSH eelhinnangu koostaja alljärgnevad täiendavad tingimused/suunised, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust:

- DP-ga ettenähtava reoveepuhastamiseks vajaliku maa-ala ja potentsiaalsete elamumaade vahele planeerimise ja projekteerimise käigus jätta maa-ala elujõulise kaitschaljastusvööndi rajamise võimaldamiseks.
- DP menetluse algatamise järgselt tagada, et arvesse võetaks ka Viljandi-Rõngu tee (nr 52) äärse perspektiivse kergliiklustee maavajadust, kui vastavat teekoridori ei ole selleks ajaks määratud teisele poole maanteed.

Viljandi Vallavalitsus saatis erinevatele ametkondadele (reg 27.11.2024 nr 7-2/154-9) eelnõu „Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ kohta seisukoha küsimise koos KSH eelhinnanguga.

Keskkonnaamet andis oma seisukoha (reg 13.12.2024 nr 7-2/154-10), et detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi KeHJS) § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lg 1 määratud ülesannete täitmisel. Keskkonnaamet palub kirjas viidatud märkustega arvestada planeeringumenetluses.

Transpordiamet andis oma seisukoha (reg. 22.12.2024 nr 7-2/154-11), et lähtudes KeHJS § 33 lg 6 ei ole Transpordiametil vastuväiteid KSH algatamata jätmise otsusele. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta Transpordiameti esitatud nõudeid.

Maa- ja Ruumiamet (edaspidi MaRu) avaldas arvamust (reg 10.02.2025 nr 7-2/25/154-13) detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH eelhinnangu kohta. MaRu on seisukohal, olles tutvunud KSH eelhinnanguga, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt PlanS § 126 lg 1 p-le 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. MaRu määras, et detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering kooskõlastada Terviseametiga.

Arvestades vastu võetud Viljandi valla üldplaneeringut ja asjaolu, et jagamise eesmärgiks on moodustada elamumaa krundid, millele soovitakse saada ehitusõigus, siis on asjakohane algatada detailplaneeringu koostamine.

Viljandi Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialist teeb ettepaneku mitte algatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna Osaühing Alkranel koostatud KSH eelhinnangu lõppjärelalusena ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Osaühing Ramsi VK on 12.09.2023 allkirjastatud lepinguga nr DP341 (reg nr 15-1/324) võtnud üle detailplaneeringu finantseerimise kohustuse. Sama lepinguga on detailplaneeringu koostamise kohustuse võtnud Projektikoda OÜ (registrikood 12267932) arhitekt Olav Remmelkoor.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 4¹, planeerimisseaduse § 77 lg 1 ja 4, § 142 lg 2 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 ning arvestades esitatud taotlust, Viljandi Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Biopuhasti katastriüksuse detailplaneeringu koostamine Holstre külas Biopuhasti katastriüksusel (katastritunnus 89801:001:0157) vastavalt lisatud asendiplaanile (lisa 1). Detailplaneeringu eesmärgiks on moodustada elamumaa krundid ja määrata kruntide ehitusõigus. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 4,5 ha.
2. Anda detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale 2.
3. Mitte alkatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Viljandi Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil korraldada planeeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise teate avaldamine:
 - 4.1. Ajalehes Sakala 30 päeva jooksul peale otsuse jõustumist;
 - 4.2. valla lehes Viljandi Valla Teataja esimesel võimalusel;
 - 4.3. Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul peale otsuse jõustumist;
 - 4.4. Viljandi valla veebilehel www.viljandivald.ee 14 päeva jooksul peale otsuse jõustumist;
5. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega on võimalik tutvuda Viljandi valla veebilehel (www.viljandivald.ee).
6. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusest teavitab Viljandi Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialist 30 päeva jooksul koostöö tegijaid ja kaasatavaid isikuid.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mait Allas
vallavolikogu esimees

Koostaja: Merilin Sõmer, planeeringute peaspetsialist
Esitaja: Viljandi Vallavalitsus
Hääletamine: poolthäälteenamus