



Viljandi Vallavalitsus

Teie: 07.12.2023 nr 7-2/113-24

Meie: 05.02.2024 nr 14-3/3795-1

Arvamus Vabriku tn 1 katastriüksuse detailplaneeringu kohta

Viljandi Vallavalitsus saatis 07.12.2023 kirjaga nr 7-2/113-24 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse (PlanS) § 133 lg 1 alusel arvamuse andmiseks Mustla alevikus Vabriku tn 1 detailplaneeringu. Kuivõrd tegemist on kehtiva Tarvastu valla üldplaneeringu (kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10) põhilahendust muutva detailplaneeringuga, siis tuleb PlanS § 142 lõike 2 kohaselt selle koostamisele kohaldada üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Eelnevast tulenevalt on detailplaneeringu arvamuse andmiseks esitamise aluseks PlanS § 85 lg 1. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast lähtuvalt.

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavolikogu 27.01.2022 otsusega nr 34 (edaspidi algatamise otsus). Sama otsusega on jäetud algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine ning on antud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 05.05.2023 kuni 04.06.2023 valla veebilehel ning avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu korraldati 29.06.2023.

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. Planeeringualaga piirnevad transpordimaa ja elamumaa 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 lahenduse kohaselt ei muudeta olemasoleva katastriüksuse piire. Krundi kasutamise sihtotstarbeks soovitakse määrata kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, kontori- ja büroohoone maa, tankla ja teenindushoone maa, tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta) ja laohoone maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 6, hoonete suurim ehitisealune pind kokku on 3800 m² ja hoonete suurim lubatud kõrgus on 8 m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tarvastu valla üldplaneeringus kõnealuse planeeringuala juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks – elamumaa asemele planeeritakse äri- ja tootmismaa.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on varasemalt esitanud oma arvamuse (Rahandusministeeriumi 18.05.2023 kiri nr 15-3/2850-2) detailplaneeringu eelnõu kohta ning

määranud täiendavad kaasatavad isikud. Märgive, et Regionaal- ja Põllumajandusministeerium jääb nimetatud kirjas toodud ettepanekute juurde ning palume neid arvesse võtta kogu planeeringumenetluse kestel.

Tutvunud esitatud materjalidega palume detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse, korrektsuse ja üheselt mõistetavuse tagamiseks detailplaneeringut alljärgnevaid märkusi arvesse võttes täiendada ja parandada:

1. Selleks, et kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest saaks ruumilise ettekujutuse, tuleb vastavalt PlanS § 135 lõikele 4 esitada detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Palume lisada materjalide juurde vähemalt üks planeeringulahenduse 3D joonis.
2. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.3 „Kontaktvööndi analüüs“ on toodud, *et Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Mustla asula maastik tervikuna määratud I väärtusklassi (maakondliku tähtsusega maastik). Maakonnaplaneeringu lisa 5, Viljandimaa väärtuslike maastike register, toob välja hinnangud, mille alusel seisneb ala väärtus eelkõige väga hästi säilinud tänavatevõrgus, krundijaotuses ja suhteliselt hästi säilinud peatänavaäärse hoonestuses.*

Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5 „Planeeringulahenduse kaalutlused, põhjendused, järeldused“ märgitud, et *käesolev detailplaneering ei ole vastuolus Viljandi maakonnaplaneeringuga 2030+ - säilib asulale omane tänavatevõrk, krundijaotus ja peatänavaäärne väärtuslik puithoonestus.*

Juhime tähelepanu, et PlanS § 11 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ja teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet. Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 kehtestatud Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Mustla alevik lisaks sellele, et asub maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul, määratud ka kohalikuks keskuseks ning linnalise asustusega alaks.

Kuna Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud varem kui Viljandi maakonnaplaneering 2030+, siis võib maakonnaplaneeringus olla käsitletud selliseid teemasid, mida varasemalt kehtestatud üldplaneeringus lahendatud ei ole. Seetõttu palume detailplaneeringus arvestada maakonnaplaneeringus sisalduvate põhimõtete ja tingimustega ning täiendada vastavalt detailplaneeringu seletuskirja (tuua välja vastavus strateegiliste planeerimisdokumentidega ning selles toodud tingimustega).

3. Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud lisaks kehtivale Tarvastu valla üldplaneeringule ka koostatav Viljandi valla üldplaneering ning on märgitud, et detailplaneeringu koostamisel on lähtutud menetluses oleva üldplaneeringu seletuskirjast ja põhilahendusest ning arvestatud valla üldiste arengupõhimõtetega.

Juhime tähelepanu, et antud detailplaneeringu koostamise õiguslikuks aluseks ei saa olla hetkel koostamisel olev Viljandi valla üldplaneering, kuna õiguslikke tagajärgi loob ainult kehtiv haldusakt ehk alal kehtiv üldplaneering. Detailplaneeringu dokumentides on märgitud, et kehtivat Tarvastu üldplaneeringut muudetakse ainult maakasutuse juhtotstarbe osas. Seega kõikide muude tingimuste osas tuleb lähtuda Tarvatu üldplaneeringus toodust ning asjakohasel juhul ka Viljandi maakonnaplaneeringus 2030+ toodust. Nt on detailplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1 „Planeeritud haljastus ja heakord“ toodud haljastuse tingimuste määramisel aluseks koostamisel olev Viljandi valla üldplaneering.

Samas märgime, et detailplaneering peab vastama kehtestamise ajal kehtivale üldplaneeringule. Koostamise ajal tuleb arvestada asjassepuutuvate dokumentidega, sh koostamisel oleva üldplaneeringuga, kuid õiguslikke tagajärgi loob ja täitmiseks on kohustuslik vaid kehtestamise ajal kehtiv õigusakt, st sellel hetkel kehtiv üldplaneering. Seega juhul, kui koostatav üldplaneering kehtestatakse enne detailplaneeringut, tuleb detailplaneeringu koostamisel sellega arvestada ja kehtestamisel tagada detailplaneeringu üldplaneeringule vastavus.

Palume planeeringut korrigeerida võttes arves arvesse, et selle koostamise õiguslikuks aluseks saavad olla ainult kehtivad haldusaktid. Juhul kui detailplaneeringuga seatakse täiendavalt tingimusi, mis on vastuolus kehtiva Tarvastu valla üldplaneeringuga, siis tuleks neid kajastada ka detailplaneeringu seletuskirjas üldplaneeringu muutmise ettepaneku peatükis.

4. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 11.4 „Sademevesi“ on kirjeldatud planeeringualal tekkiva sadevee ärajuhtimise lahendus ning vastav lahendus on märgitud ka detailplaneeringu joonisele 5 „Tehnovõrgud“. Planeeringulahendusest nähtub, et planeeringualal tekkivad sadeveed juhitakse peale õli- ja liivapüüduris puhastamist isevoolselt sadevee torude ja kraavidega Mustla eesvoolukraavi. Planeeringu joonisel 5 on märgitud, et selleks rajatakse Posti tn 53 (katastritunnus 79705:001:1690) kinnistule osaliselt uus sademevee truubitoru ning Vabriku tänavale (katastritunnus 79701:001:0614) ja Tööstuse tn 1 (katastritunnus 79705:002:0140) kinnistule uus sadevee truup. Samuti nähtub jooniselt 5, et sadevee lahenduse tarbeks nähakse ette servituutide seadmise vajadused eramaadele väljapoole planeeringuala. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 12 „Servituutide seadmise vajadus“ toodud tabelis 4 on märgitud, et Vabriku tn 1 kinnisasja kasuks tuleb sõlmida servituudid Posti tn 53 (katastritunnus 79705:001:1690), Tööstuse tn 1 (katastritunnus 79705:002:0140), Posti tn 43 // Vabriku tn 2 (katastritunnus 79705:002:0016) ja Posti tn 41 (katastritunnus 79705:002:0290) kinnisasjadele, et tagada sademevee ärajuhtimine eesvoolukraavi.

Märgime, et 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. Antud juhul nähakse planeeringuga ette servituutide seadmise vajadus eelnevas lõigus nimetatud kinnisasjadele. Ministeeriumile esitatud materjalide kohaselt on nendest kinnisasjadest ainult Posti tn 53 kinnisasjaomanik olnud kaastatud.

PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeeringuga on ette nähtud sadevee ärajuhtimise lahendus, mis ulatub väljapoole planeeringuala, hõlmates mitmeid eraomandis olevad kinnisasju, millest osadele nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Kolmele planeeringualast väljaspool asuvale maaüksusele nähakse ette perspektiivselt uue sadeveetoru/truubi rajamine. Seega määratakse antud juhul planeeringuga maakasutus- ja ehitustingimusi ka väljapoole planeeringuala. Juhime tähelepanu, et tingimusi saab planeeringuga seada ainult planeeringualale, mistõttu palume kohalikul omavalitsusel kaaluda planeeringuala laiendamist.

Lisaks peab planeeringu koostamise korraldaja tagama, et see oleks peale kehtestamist elluviidav. Antud planeering näeb ette sadevee ärajuhtimise tagamiseks servituutide seadmise vajaduse. Vastavalt asjaõigusseadusele on servituutide seadmine ehk asjaõiguslepingute sõlmimine kahe kinnisasja omaniku omavaheline suhe.

Reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud (vt nimetatud seaduse § 173 lg 1). Seega on vajalik servituudi seadmiseks kokku leppida erinevate kinnisasjade omanike vahel. Märkime, et planeeringu elluviidavas oleks paremini tagatud kui väljaspool planeeringuala asuv servituut oleks seatud notariaalselt enne planeeringu kehtestamist. Lisaks teeme ettepaneku täiendada detailplaneeringu seletuskirja peatükki 15 „Planeeringu elluviimise tingimused“ tingimustega sadeveesüsteemi rajamise ja toimivuse tagamiseks.

5. Kuigi Regionaal- ja Põllumajandusministeerium määras (Rahandusministeeriumi 18.05.2023 kiri nr 15-3/2850-2) kohaliku omavalitsuse taotluse alusel juba varasemalt täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata, siis arvamuse esitamiseks esitatud detailplaneeringu eelnõus on esile tulnud täiendavaid asjaolusid, mistõttu peame vajalikuks veekord määrata isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata.

PlanS § 142 lõike 4 alusel ja lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatust ning arvestades regionaalministri 14.12.2023 käskkirja nr 269 punktis 1 antud volitust palume teha koostööd ja kooskõlastada detailplaneering enne selle PlanS § 86 kohast vastuvõtmist Põllumajandus- ja Toiduametiga, sest planeeringulahendus näeb ette sadevee juhtimise Mustla maaparandussüsteemi eesvoolukraavi, mistõttu võib planeeringuga kavandatav tegevus mõjutada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Täiendavalt palume kohalikul omavalitsusel planeeringumenetlusse kaasata kinnisasjade omanikud, kelle omandile nähakse planeeringuga ette servituutide seadmise vajadus. Kohalikul omavalitsusel esitada detailplaneering enne vastuvõtmist isikutele, kelle õigusi või huve võib planeering puudutada, PlanS § 85 lõike 1 alusel arvamuse andmiseks.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada kõikidest avalikest aruteludest. Arvestades asjaolu, et tegemist on kehtivat Tarvastu valla üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, tuleb vastuvõetud ning avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbinud detailplaneering vastavalt PlanS § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 esitada enne kehtestamist Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiidu saamiseks. Heakskiitmisele esitamisel palume lisada planeeringu menetlusmaterjalid, millest nähtuks kogu planeerimisprotsessi koostöö ja kaasamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen
ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Krislyn Prants
5645 7348, krislyn.prants@agri.ee