



Paide Linnavalitsus
paide@paide.ee

Teie: 19.07.2023 nr 7-1/23/46-1
Meie: 21.08.2023 nr 14-3/1546-1

**Arvamuse andmine
Kriilevälja külas Saare kinnistu ja lähipiirkonna
detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade
ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja
Natura eelhindangu kohta**

Paide Linnavalitsus esitas 19.07.2023 kirjaga nr 7-1/23/46-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile Kriilevälja külas Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu algatamise dokumendid arvamuse andmiseks. Kirjale oli lisatud detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega, milleks olid planeeringuala skeem (lisa 1), lähteseisukohad (lisa 2) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) ja Natura eelhindang (lisa 3).

Planeeritav maaüksus asub Paide linna Kriilevälja külas, hõlmates Pärnu jõest idapoole jäävat Saare katastriüksust (katastritunnus 56502:002:0089), mille maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, ja selle lähiala (riigi kõrvalmaantee 15181 Kriilevälja- Kirila- Mündi tee). Planeeringuala suurus on ca 2,8 ha. Planeeritav ala paikneb osaliselt Pärnu jõe kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Riikliku ehitisregistri kohaselt planeeringualal olemasolev hoonestus puudub. Detailplaneeringuga soovitakse Saare katastriüksusest moodustada 6 elumumaa krunti.

Planeeringualal kehtib Paide Vallavolikogu 27.10.2011 otsusega nr 48 kehtestatud Paide valla üldplaneering, mille kohaselt ei ole planeeritavale alale maakasutuse juhtotstarvet määratud, Saare kinnistu paikneb maatulundusmaal. Kuivõrd detailplaneeringuga soovitakse teha ettepanek Pärnu jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks, 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 koostöötegijatele ja kaasatavatele 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.

Alates 01.07.2023 jõustunud muudatuste kohaselt on ruumilise planeerimise eest vastutavaks ministriks regionaalminister ning vastavaks ministeeriumiks Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (Vabariigi Valitsuse seadus § 65¹ lg 1). Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast lähtuvalt ning on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluses kaasatav isik ja KSH menetluses asjaomane asutus.

Eelnevast tulenevalt esitame käesoleva kirjaga PlanS § 81 lõikest 2 ja KeHJS § 33 lõikest 6 lähtuvalt omapoolsed ettepanekud Kriilevälja külas Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu lähteseisukohtade, KSH eelhinnangu ja detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu kohta.

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

Märkused detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu kohta

1. 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.

Märgime, et detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus ei ole arusaadavalt sõnastatud detailplaneeringu koostamise eesmärk. Otsuse eelnõus on kirjas, et *Taotluses soovitakse Paide linnas, Kriilevälja külas, Saare kinnisasjale (katastritunnus 56502:002:0089) planeerida kuus elamukrunti*. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu koostamise eesmärk ei saa olla pelgalt maaüksuse jagamine ja maakasutuse sihtotstarvete määramine. PlanS § 124 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine ning detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Seega saab detailplaneeringu peamine eesmärk olla ehitusõiguse andmine kavandatavate ehitiste ehitamiseks. Palume otsuse eelnõus detailplaneeringu eesmärgi sõnastus üle vaadata ja arusaadavamalt sõnastada. Samuti palume antud sõnastuses eesmärki kasutada läbivalt ka teistes detailplaneeringu dokumentides (lähteseisukohad, KSH ja Natura eelhinnang).

Algatamise otsuse eelnõus puudub otsusega tutvumise aeg. Palume detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu viia kooskõlla PlanS § 77 lõikega 4.

2. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 on üldplaneeringu muutmine võimalik üksnes põhjendatud vajaduse korral. Arvestades, et PlanS kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, on üldplaneeringu muutmine võimalik üksnes erandjuhtudel. Ka Riigikohus on asjas 3-3-1-12-07 tehtud lahendis märkinud, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Samas lahendis on kohus leidnud, et üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum. Rõhutame, et mida laiem on haldusotsuse tegijale jäetud kaalutlusruum, seda põhjalikumad peavad olema haldusakti põhjendused, mis aitaksid mõista, millest lähtudes just selline otsus tehti.

Lisaks märgime, et haldusmenetluse seaduse § 56 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse 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.

Arvestades eeltoodut, palume üldplaneeringu muutmise vajadust otsuse eelnõus põhjalikult motiveerida.

3. KeHJS § 35 lõige 5 sätestab KSH algatamise või algatamata 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 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 ning strateegilise planeerimisdokumendi koostaja nimi ja kontaktandmed. Palume otsuse eelnõu viia kooskõlla seadusega. Juhul, kui detailplaneeringu koostajat ei ole veel valitud, siis palume lisada otsusesse sellekohane info.

4. Detailplaneeringu algatamise otsuses ja lisa 3 esineb ebakõla planeeringualal kehtiva Paide valla üldplaneeringu käsitlemise osas. Otsuse eelnõus on märgitud, et üldplaneeringu kohaselt paikneb Saare kinnistu üldmaal. Samuti on otsuse eelnõus toodud, et üheks põhjuseks, miks detailplaneering koostatakse üldplaneeringut muutvana on üldmaa muutmine elamumaaks. Lisa 3 on märgitud, et üldplaneeringu kohaselt on Saare kinnistu märgitud kui maatulundusmaa.

Olles tutvunud Paide valla üldplaneeringu ja selle joonistega märgime, et antud planeeringuala on üldplaneeringus käsitletud kui maatulundusmaa, millele ei ole juhtotstarvet määratud. Samuti ei nähtu Paide valla üldplaneeringus üldse maakasutusena üldmaad, mistõttu on detailplaneeringu algatamise otsuses vastav käsitlus ja üldplaneeringu muutmise alus ekslik.

PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Otsuse eelnõust lähtuvalt ja olles tutvunud Paide valla üldplaneeringuga oleme seisukohal, et antud juhul ei ole tegemist üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Üldplaneeringu muutmise ulatuslikkus on kohaliku omavalitsuse otsustada, üldjuhul loetakse üldplaneeringu ulatuslikuks muutmiseks olukorda, kus maakasutuse juhtotstarvet muudetakse näiteks rohkem kui 40% ulatuses. Detailplaneering tuleb koostada üldplaneeringut muutvana tulenevalt jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest.

Palume korrigeerida otsuse eelnõud ja viia see kooskõlla üldplaneeringu käsitlemisega.

5. Otsuse eelnõus on märgitud, et „*Detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ning rajatiste väljaehitamise kulude kandmiseks sõlmitakse eelkokkuleppena linnavalitsuse ja huvitatud isiku vahel haldusleping nrHalduslepingu sõlmimise aluseks on PlanS § 131 lõike 21 alusel kehtestatud Paide Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrus nr 20 „ Detailplaneeringu*

kohaste rajatiste ehitamise ja kulude kandmise kord“ § 6 punkt 2 ja 3, milles on sätestatud avalikuks kasutamiseks kavandataivate ja detailplaneeringu lahenduse elluviimiseks vajalike ja funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kulude kandmine.“

Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu koostamise rahastamiseks sõlmitava lepingu aluseks on PlanS § 4 lõige 2¹, mis sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu tellimise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.

Arvestades eeltoodud palume otsuse eelnõus toodud halduslepingute sõlmimise aluseid korrigeerida ja eelnõud täpsustada.

Ettepanekud lähteseisukohtade kohta

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 koostamise 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 koostamise kaasata.

Esitatud materjalides on detailplaneeringu lähteseisukohad vormistatud detailplaneeringu algatamise otsuse lisana 2. Detailplaneeringu algatamise otsuses on kirjeldatud planeeringu koostamise vajadust ja lähteseisukohtades ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada. Samuti on lähteseisukohtades märgitud vajalik uuring, mida tuleb detailplaneeringu koostamiseks teha. Planeeringu algatamise lähteseisukohtades ei ole arusaadavalt sõnastatud detailplaneeringu koostamise eesmärki ja vajadust, ei ole lisatud detailplaneeringu koostamise ajakava ja kaasamiskava, mistõttu puudub selge ülevaade isikutest, keda detailplaneeringu koostamise kaasatakse ning valitsusasutustest, kellega planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja seega planeering hiljem ka kooskõlastatakse.

6. Palume materjale täiendada ja lisada lähteseisukohtadesse detailplaneeringu koostamise vajaduse kirjeldus ja eesmärk (vt kirja punkt 1).
7. Palume materjale täiendada ja lisada lähteseisukohtadesse kaasamiskava, millest nähtuks, keda planeeringu koostamisel kaasatakse ja valitsusasutused, kellega tehakse koostööd.

PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamise isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise kaasata isiku, kelle huve planeering võib 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, planeeritaval alal paikneva tehnovõrgu omanik jt. Märgime, et Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast lähtuvalt antud detailplaneeringu menetluses kaasatav isik.

Koostöö tegijate määramisel palume lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise

alused“.

Lisaks juhime tähelepanu, et planeeringu dokumentidest ei nähtu, et detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta oleks küsitud PlanS § 81 lõikest 1 lähtuvalt arvamust kaasatavatele isikutelt (nt planeeritava kinnisasja omanik, planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud, planeeringualal olevate tehnovõrkude valdajad). **Kui seda pole tehtud, siis palume lähteseisukohad esitada kaasatavatele isikutele arvamuse andmiseks ning vajadusel korrigeerida lähteseisukohti vastavalt laekunud arvamustele.**

Planeerimismenetluse läbiviimisel on oluline osa nõuetekohasel ja õigeaegsel avalikkuse ja kaasatavate isikute kaasamisel. Sellest tulenevalt palume tagada, et kõik puudutatud isikud oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse. Planeerimismenetluses tuleb kogu menetluse vältel lähtuda planeeringu „kaasamiskavast“ ehk teha koostööd ja kaasata kõik isikud ja asutused lähtudes PlanS §-s 127 sätestatust.

8. Palume lisada lähteseisukohtadesse detailplaneeringu koostamise ajakava, mis annaks ülevaate detailplaneeringu menetluse etappide toimumisest.
9. 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 võtta arvesse lähteseisukohtade koostamisel.

Seisukoht KSH ja Natura eelhindangu kohta

10. KSH ja Natura eelhindangus (otsuse lisa 3, edaspidi eelhindang) on toodud seotud strateegilise dokumendina Järva maakonnaplaneering 2030+, mis on kehtestatud Järva maavanema 12.12.2017 korraldusega nr 1-1/17/329. Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringu ala roheline võrgustiku koridoris.

Juhime tähelepanu ja palume eelhindangus ning ka edaspidises planeerimisprotsessis arvesse võtta, et kuna Paide valla kehtiv üldplaneering on kehtestatud varem kui Järva maakonnaplaneering 2030+, siis võib maakonnaplaneeringus olla käsitletud selliseid teemasid, mida varasemalt kehtestatud üldplaneeringus lahendatud ei ole. Arvestada tuleb maakonnaplaneeringus sisalduvate põhimõtete ja tingimustega rohevõrgustiku osas. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringuga ei saa muuta maakonnaplaneeringut.

11. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et Kriilevälja külas Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ning detailplaneeringu koostamisel arvestatakse KSH eelhindangus välja toodud meetmetega. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnaningimusi tagavad nõuded.

Võttes arvesse, et detailplaneeringu algatamisel on info planeeringu sisu osas vähene ja kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, palume Paide Linnavalitsusel vastavalt PlanS § 142 lõikele 4 esitada detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) enne vastuvõtmist Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks. Eskiislahenduse esitamisel palume lisada planeeringu menetluskaust, millest nähtuks planeerimisprotsessi senine koostöö ja kaasamine.

PlanS § 127 lõigete 1 ja 2 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega (sh ministriumidega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Koostamisse kaasatakse ka isikud ja asutused, kelle õiguseid või huve võib planeering puudutada. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse seaduse § 65¹ lõikest 1 kuuluvad Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisalasse mitmed valdkonnad, sh maakasutuspoliitika, ruumilise planeerimise korraldamine, jm. Selgitame, et käesolev seisukoht on esitatud ruumilise planeerimise valdkonnast lähtuvalt. Juhul, kui ministeerium omab märkuseid, mis puudutavad maakasutuspoliitikat, esitab ministeerium need eraldi kirjaga.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega sh teavitades kõikidest toimuvatest avalikest aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Krislyn Prants
5645 7348
krislyn.prants@agri.ee