



VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

.... august 2026 nr

Loodi tee 40 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (EELNÕU)

Huvitatud isik esitas Viljandi Vallavalitsusele ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg 27.01.26 nr 7-2/26/1-1) Vardi külas Loodi tee 40 katastriüksusel (katastritunnus 89901:001:2223). Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 0,8 ha.

Huvitatud isiku soov on muuta Loodi tee 40 kinnistu sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks, määrata ehitusõigus ning kavandada kinnistu jagamine viieks elumumaa krundiks koos elamute ja neid teenindavate abihoonete rajamise võimalusega. Detailplaneeringuga lahendatakse samuti juurdepääs ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Detailplaneeringuala loodeosa läbib Köökmäe oja, mis suubub Rahetsema järve. Juurdepääs on tagatud riigiteelt Raudna–Loodi tee (tee nr 24157) ning avalikult kasutatavalt Emamänni teelt (tee nr 6290136). Arvestades olemasolevat suvilapiirkonda, kus hooned on valdavalt ümber ehitatud elamuteks, on ala sobiv elamufunktsiooni kavandamiseks.

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

Taotletaval detailplaneeringualal kehtib Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Pärsti valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering), mille kohaselt on planeeringualale määratud põllumajandusmaa põhisihotstarve, mis vastab maatulundusmaa sihtotstarbele. Üldplaneeringu kohaselt asub Loodi tee 40 kinnistu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Arvestades asjaolu, et maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele ei määrata samaaegselt elumumaa sihtotstarvet (maakatastriseadus § 18² lg 2), nähakse detailplaneeringu koostamisel ette uute elumumaa kruntide moodustamine. Kavandatava tegevuse elluviimine, sh krundi jagamine viieks elumumaaks, muudab piirkonna asustus- ja hoonestustihedust.

Koostatav detailplaneering muudab kehtivas üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet ja krundi minimaalsuurust, seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeerimiseseaduse (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.

PlanS § 142 lg 6 sätestab, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg-s 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 1 p 3 kohaselt KSH tuleb alatatada, kui strateegiline planeerimisdokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lg 1 nimetatud tegevust.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 2 p 3 sätestab, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul.

KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes muu hulgas strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

OÜ Mõnus Minek (registrikood 11383719) esitas (reg 29.01.2026 nr 7-2/26/1-2) KSH eelhindangu „Viljandi vallas Vardi külas asuva Loodi tee 40 kinnistu detailplaneeringu võimaliku keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, milles jõuti järeldusele, et kavandataval tegevusel ei ole eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 5 tähenduses. Loodi tee 40 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks ei põhjusta mõjusid, mis ületaksid keskkonna taluvusvõimet, tooksid kaasa pöördumatuid muutusi või ohustaksid inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara. Kõõkmäe oja ehituskeeluvööndi järgimisel ei ole oodata negatiivset mõju veekeskkonnale. Tulenevalt eeltoodud analüüsi ja KSH eelhindangu järeldustest ei ole KSH algatamine käesoleva detailplaneeringu puhul vajalik.

Viljandi Vallavalitsus on läbi vaadanud OÜ Mõnus Minek koostatud KSH eelhindangu materjalid ning tuginedes KeHJS § 33 lg 4 ja 5, asub seisukohale, et kavandataval tegevusel puudub oluline keskkonnamõju. Planeeringuga ei kavandata tegevust, mis KeHJS kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kavandatava tegevusega ja detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Kõikidelt kaasatud isikutelt ja ametkondadelt küsiti seisukohti „Loodi tee 40 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu kohta.

(Ametkondade arvamused otsuse eelnõu kohta, täiendamisel)

(Kaasatud isikute arvamused otsuse eelnõu kohta, täiendamisel)

Huvitatud isik on allkirjastatud lepinguga (reg 09.06.2026 nr 15-1/26/213) võtnud üle detailplaneeringu finantseerimise kohustuse.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viljandi Vallavalitsus (viljandivald@viljandivald.ee, tel: 5303 5482), koostaja on Ekelis Projekt OÜ ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Viljandi Vallavolikogu (viljandivald@viljandivald.ee, tel: 5303 5482).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda alates 17.06.2026 Viljandi valla kodulehel aadressil www.viljandivald.ee ja tööpäevadel Viljandi Vallavalitsuses (Sakala tn 1, Viiratsi alevik, Viljandi vald, 70101 Viljandimaa).

Detailplaneeringu algatamine on haldusmenetluse toiming. Haldusmenetluse seaduse § 72 lg 2 sätestab, et haldusmenetluse toiming vaidlustatakse koos haldusaktiga (sisulise otsusega).

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lg 4¹, planeerimiseseaduse § 77 lg 1 ja lg 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 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine Vardi külas Loodi tee 40 katastriüksusel (katastritunnus 89901:001:2223) vastavalt lisatud asendiplaanile (lisa1).

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja jagamine elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 0,8 ha.

2. Anda detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale 2.
3. Jätta algatamata detailplaneeringu KSH, sest detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma KeHJS mõistes olulist keskkonnamõju.
4. Viljandi Vallavalitsuse ehitusosakonnal korraldada planeeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise teate avaldamine vastavalt planeerimisseadusele.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaupo Kase

vallavolikogu esimees

Koostaja: Kaido Koppel, planeeringute peaspetsialist

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthääälteenamus