Viiratsi 10. juuni 2025 nr 221

**Valma-Jaani detailplaneeringu algatamine**



**ja keskkonnamõju strateegilise hindamise**

**algatamata jätmine**

Egert Leetsar esitas taotluse (reg 18.02.2025 nr 7-2/25/3-1) Valma-Jaani detailplaneeringu algatamiseks Valma külas katastriüksustel 89202:002:0089 (Jaani tee), 89202:002:0099 (Jaani tee 8), 89202:002:0100 (Jaani tee 9), 89202:002:0101 (Jaani tee 10), 89202:002:0102 (Jaani tee 11) ja 89202:002:0108 (Jaani tee 19). Taotleja soovib muuta Jaani tee 10, 19, 23 ning Jaani tee piire, määrata Jaani tee 10 sihtotstarbeks elamumaa ning muuta ehitusõigust Jaani tee 8, 9, 10, 11 ja 19 kinnistutel. Kokkuvõtvalt on detailplaneeringu eesmärgiks osaliselt muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud krundijaotust, sihtotstarvet ja ehitusõigust.

Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 2,07 ha.

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

Taotletaval detailplaneeringualal kehtib Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneering (edaspidi ka üldplaneering). Üldplaneeringu (seletuskiri p 2.12) kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik kompaktse asustusega aladel. Planeeringuala asub Valma küla kompaktse asustusega alal.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 2 sätestab muu hulgas, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Üldplaneering taotletava detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarvet ei määratle. Olemasolev sihtotstarve Jaani tee katastriüksusel on transpordimaa 100%; Jaani tee 8, 9 ja 11 elamumaa 100%; Jaani tee 10 üldkasutatav maa 100%, Jaani tee 19 elamumaa 65%, ärimaa 35%.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Taotletavale alale on varem koostatud Peerna maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Viiratsi Vallavolikogu 26.10.2006 otsusega nr 43 „Valma külas Peerna maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“. Koostatav detailplaneering kattub Peerna maaüksuse detailplaneeringuga Jaani tee 8, 9, 10, 11, 19 ja Jaani tee katastriüksuste osas.

Koostatava detailplaneeringuga soovitakse osaliselt muuta kehtivat Peerna maaüksuse detailplaneeringut vastavalt tänasele olukorrale. Jaani tee katastriüksus moodustati, et oleks tagatud juurdepääs olemasolevatele Jaani tee 14 (endine Teppre) ja Jaani tee 25 (endine Leeviku) kinnistutele. Vanasauna sadamale on ajalooliselt juurdepääs olnud läbi Jaani tee 25 kinnistu, kuid aja jooksul on peamiseks juurdepääsuks Vanasauna sadamani kujunenud Jaani tee 10 kinnistule kuuluv teelõik. Koostatava detailplaneeringuga soovitakse loovutada Jaani tee 10 kinnistust teealune maa ja liita see Jaani tee kinnistuga. Peale detailplaneeringu kehtestamist ja kinnistute liitmist nähakse ette, et kogu Jaani tee antakse tasuta vallale, mis tagaks avaliku juurdepääsu Vanasauna sadama kinnistule.

Jaani tee 8, Jaani tee 9, Jaani tee 10 ja Jaani tee 11 kinnistutel korrigeeritakse ehituskeeluala piire ja täpsustatakse hoonestuse tingimusi. Jaani tee 10 kinnistul muudetakse maa sihtotstarve elamumaaks.

Keskkonnaameti 12.07.2024 kirjas nr 6-2/24/7533-4 „Jaani detailplaneeringu algatamise täiendavatest küsimustest“ on märgitud, et planeeringualale kohaldub looduskaitseseaduse § 38 lg 1 punktis 3 sätestatud seaduse erisus, kus tiheasustusalal on ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m, mitte 100 m, nii nagu on Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndi laiuseks looduskaitseseaduse § 38 lg 1, punktis 2. Kõnealused kinnistud omavad kehtestatud detailplaneeringu põhjal ehitusõigust ning neid ei suurendata.

Jaani tee 19 osas korrigeeritakse ehituskeeluala piire vastavalt olemasolevale hoonestusele.

Ehitisregistri andmetel on nähtav, et Jaani tee 19 katastriüksus on hoonestatud.

PlanS § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-i detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

PlanS § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Antud juhul muudetakse koostatava detailplaneeringuga Peerna maaüksuse detailplaneeringut osaliselt, seetõttu muutub see osa Peerna maaüksuse detailplaneeringust kehtetuks.

Egert Leetsar on 29.04.2025 allkirjastatud lepinguga nr DP369 (reg-nr 15-1/25/105) võtnud üle detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise kohustuse.

Arvestades eeltoodud asjaolusid käsitleb planeeringu- ja GIS spetsialist esitatud taotlust üldplaneeringu kohase detailplaneeringu algatamisena ja ei ole vajalik algatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna planeeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse 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.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 141 lg 41, planeerimisseaduse § 4 lg 1, § 124 lg 10, § 125 lg 2, § 127, § 128 lg-d 1 ja 5, § 140 lg 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35, Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneeringu, Viljandi Vallavolikogu 28.02.2022 määruse nr 13 „Planeerimisseaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 1 lg 1 ning arvestades esitatud taotlust:

1. Algatada Valma-Jaani detailplaneeringu koostamine Valma külas 89202:002:0100 (Jaani tee 9), 89202:002:0101 (Jaani tee 10), 89202:002:0102 (Jaani tee 11) ja 89202:002:0108 (Jaani tee 19) katastriüksustel vastavalt lisatud asendiplaanile (lisa 1). Detailplaneeringu eesmärgiks on osaliselt muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud krundijaotust, sihtotstarvet ja ehitusõigust. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 2,07 ha.
2. Anda detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale 2.
3. Mitte algatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Viljandi Vallavalitsuse planeeringu- ja GIS-spetsialistil korraldada planeeringu algatamise teate avaldamine:
   1. ajalehes Sakala 30 päeva jooksul peale korralduse jõustumist;
   2. Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul peale korralduse jõustumist;
   3. Viljandi valla veebilehel [www.viljandivald.ee](http://www.viljandivald.ee)
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Karu (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Gerly Sankovski

jurist vallasekretäri ülesannetes