



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

27. mai 2024 nr 278

Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu kehtestamine

Viljandi Linnavalitsus algatas 07.03.2022 korraldusega nr 119 kinnistu Riia mnt 22 (89720:002:1000) detailplaneeringu (Viljandi Linnavalitsuse detailplaneeringute registri nr 2021-011). Planeeringuala suurus on 1217 m².

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta kinnistu kasutamise sihtotstarve ärimaaks ja määrata ehitusõigus sõidukeid teenindava selvepesula rajamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse muud planeerimisseaduse § 126 toodud ülesanded selvepesula püstitamiseks.

Keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei algatatud, kuna kavandatav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 nimetatud tegevuste hulka. Sõidukite selvepesulad on üle-eestiliselt linnalistes asulates laialdaselt levinud. Seadusandja pole pidanud vajalikuks selvepesulate rajamist ning kasutamist reguleerida keskkonnamõju piirangute ja nõuetega, mis kinnitab sellise tegevuse keskkonnamõju ebaolulisust. Praktikas ei ole teada, et selvepesulate rajamiseks linna keskkonnas oleks keegi keskkonnamõju strateegilist hindamist või muid mahukaid keskkonnauuringuid nõudnud või teinud.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju keskkonnale. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on neutraalsed või pigem positiivsed, sest piirkonna elanikel tekivad paremad ning paindlikumad võimalused tarbida sõidukitele pakutavat hooldusteenust. Planeeringu elluviimisel tekkida võivad ebasoodsad mõjud ümbruskonnale on ehitusaegsed ja lühiajalised.

Detailplaneeringu algatamisest on teavitatud maakonnalehes Sakala 22.03.2022. Sama teade avaldati ka Viljandi linna veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 18.03.2022. Kiri detailplaneeringu algatamisest saadeti 18.03.2024.

28.03.2022 esitasid ümbruskonna elanikud detailplaneeringu algatamisele vaide. 18.04.2022 korraldusega nr 175 ei rahuldanud Viljandi Linnavalitsus esitatud vaiet.

Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu koostas ruumilise keskkonna planeerija Heigo Jänes. Planeering on koostatud koostöös Päästeameti (13.07.2022) ja Terviseametiga (14.11.2023). Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega:

- Elektrilevi OÜ 16.05.2022 nr 1260638753 (Enn Truuts);
- Aktsiaselts Viljandi Veevõrk 23.05.2022 (Toomas Porro);
- Aktsiaselts ESRO 27.05.2022 (Jaan Saar).
- Telia Eesti AS 24.09.2023 nr 38273377 (Remo Toodo);

Detailplaneering on kooskõlastatud Viljandi Linnavalitsuse projektide läbivaatamise komisjoniga 02.08.2022 nr 2-9/22/30.

09.12.2022 korraldas Viljandi Linnavalitsus Riia mnt 22 detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu. Sellest teatati kaasatud isikut e-posti teel, teade oli Viljandi linna kodulehel ja ajalehes Sakala 25.11.2022. Eskiisi materjalid avalikustati ka linna detailplaneeringute registris KOVGIS EVALD.

Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneering võeti vastu ja tunnistati avalikustamiseks sobivaks Viljandi Linnavalitsuse 13.03.2023 korraldusega nr 170. Korraldus saadeti ka menetlusse kaasatud isikutele.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht teatati 16.03.2023 ajalehes Sakala. Teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust oli Viljandi linna veebilehel ja planeeringu materjalid avalikustati ka linna detailplaneeringute registris KOVGIS EVALD.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 03.04.2023 kuni 16.04.2023 Viljandi Linnavalitsuses Johan Laidoneri plats 5 teise korrusel infotahvil tööaja jooksul, Viljandi Linnaraamatukogus Tallinna tänav 11/1 perioodika lugemissaalis ja veebis, linna detailplaneeringute registris KOVGIS EVALD.

Avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringu materjalidest selgusid kavandatavad muudatused, esitatud lahenduste põhjendused, detailplaneeringu elluviimise tingimused ja muud detailplaneeringut selgitavad asjaolud. Koos detailplaneeringuga avalikustati detailplaneeringu kohta käesoleva seaduse § 133 lõike 1 alusel antud kooskõlastused ja arvamused.

Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitati avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal tagati isikute juurdepääs kõigile linnavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal 03.04.2023 – 16.04.2023 esitati Viljandi Linnavalitsusele üks kirjalik arvamus:

06.04.2023 esitas ümbruskonna elanike esindaja Advokaadibüroo FORT OÜ Viljandi Linnavalitsusele kirja oma arvamustega kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu kohta. Kirjas toodi välja 6 arvamust.

Viljandi Linnavalitsus 15.05.2023 istungil protokollilise päevakorrapunktiga „Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste kohta seisukoha kujundamine“ arutati saabunud arvamusi ja otsustati korraldada detailplaneeringu avalik arutelu hiljemalt 30.06.2023.

24.05.2023 ilmus ajalehes Sakala teade detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest 08.06.2023 Viljandi raekojas. Sama teade ilmus ka Viljandi linna kodulehel. Kiri detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta saadeti ka arvamuste esitajale ja kaasatud isikule.

08.06.2023 toimus Viljandi Linnavalitsuses detailplaneeringu avalik arutelu.

Avalikel väljapanekutel kirjalikult esitatud arvamused, mida Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud on järgmised:

1. Ei nõustunud Advokaadibüroo FORT OÜ arvamusega, et Riia mnt 22 detailplaneering on vastuolus üldplaneeringuga. Korruselamumaa juhtfunktsioon on määratud tervele kvartalile ja Riia mnt 22 kinnistu sihtotstarbe muutmise tulemusena säilib endiselt kvartali valdav juhtotstarve;

2. Ei nõustunud Advokaadibüroo FORT OÜ arvamusega, et Viljandi Linnavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepinguga on PlanS §130 vastuoluliselt antud planeeringu koostamine või koostamise tellimine üle huvitatud isikule;
3. Ei nõustunud Advokaadibüroo FORT OÜ arvamusega KSH eelhinnangu vajalikkusest, ning et kavandatava tegevusega kaasneb oluline keskkonnamõju;
4. Ei nõustunud Advokaadibüroo FORT OÜ arvamusega kavandatavate tegevuste ülenormatiivsetest mõjudest naaberkinnistutele, kuna Kajaja Acoustics OÜ mürahinnang ja lõhnaäiringute mittekostamine erinevate keskkonnauuringute teostajate poolt näitasid vastupidist;
5. Ei nõustunud täies ulatuses Advokaadibüroo FORT OÜ arvamusega, et detailplaneeringuga ei kavandata piisavaid mõju leevendavaid meetmeid. Detailplaneeringu avalikul arutelul tuleb siiski veelkord üle vaadata ja arutada, kas on võimalik peale planeeritute veel mingeid leevendavaid lahendusi rakendada;
6. Nõustuti osaliselt Advokaadibüroo FORT OÜ arvamusega haljastuse rajamise vajalikkuse osas. Riia mnt 24 piirile on mitmerindeline haljastuse rajamine võimalik, Reinu tee 15 kinnistu piirile haljastuse rajamine ei ole võimalik, kuna seal ei ole haljastuse rajamiseks piisavalt ruumi. Arvamus jäi sellegipoolest üles.

16.06.2023 toimunud Viljandi Linnavalitsuse istungil tehti protokolliline otsus, milles otsustati:

1. Viia avalikule väljapanekule esitatud Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu koosseisu sisse järgmine vajalik muudatus:
 - 1.1. Lisada planeeringu seletuskirja punkti 4.10.3. „Haljastus ja heakord“ nõue rajada Riia mnt 24 kinnistu piirile mitmerindeline haljastus.
2. Esitada kinnistu Riia mnt 22 detailplaneering heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile.

Viljandi Linnavalitsus teavitas avalikkust kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest 13.06.2023 maakonnalehes Sakala.

21.02.2024 toimus Viljandi Riigimajas (Vabaduse plats 2) Riia mnt 22 detailplaneeringu avalikul arutelul üles jäänud arvamuste ärakuulamine.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonna valdkonnajuht Kadi-Kaisa Kaljuveer, tuginedes PlanS § 138 lõikest 3 kiitis heaks Viljandi linnas Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks 22.04.2024 kirjaga nr 14-3/3995-1.

Lähtuvalt PlanS § 138 lõigetest 4 ja 5 on valdkonna eest vastutav ministri või tema volitatud ametniku ülesandeks heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja planeeringu koostamise korraldaja ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled kokkulepet ei saavuta.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi põhjendused heakskiidu andmisel on järgmised:

1. Detailplaneeringu vastavus õigusaktidele:
 - PlanS § 128 lõige 6 sätestab, et detailplaneeringu algatamisest tuleb teavitada 30 päeva jooksul või esimesel võimalusel valla- või linnalehes. Detailplaneeringu menetluse dokumentidest on selgunud, et Viljandi Linnavalitsus on läbivalt detailplaneeringu menetluse teateid avaldanud vaid maakonnalehes Sakala, kuid linnalehes mitte.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium juhib tähelepanu, et PlanS § 9 sätestab avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtted, mille kohaselt planeerimisalase tegevuse

korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Kuivõrd maakonnaleht Sakala on tasuline ja seetõttu ei jõua see kõigi isikuteni, kes võiksid olla huvitatud osalemisest planeeringumenetluses, tagaks linnalehes teadete avaldamine parema avalikkuse kaasamise. Tasuta iga linnakodaniku postkasti jõudev linnaleht on kohalikule elanikkonnale oluliseks informatsiooni saamise allikaks. Elanikkond peab olema kaasatud planeerimisprotsessi võimalikult varajases staadiumis. Avalikust väljapanekust teatamine, samuti planeeringu algatamise ja kehtestamise otsusest teatamine, omab menetluses suurt tähtsust, mille puhul peab planeeringu koostamise korraldaja kaaluma ka seaduses ettenähtust intensiivsema teavitamise võimalusi. Riigikohtu halduskolleegium on määruses nr 3-3-1-31-03 leidnud, et tulenevalt demokraatia põhimõttest ja heast haldustavast peab asutus kaalukatest otsustest avalikkust informeerima seaduses sätestatust intensiivsemalt, kui on ette näha, et üksnes seaduses ettenähtud kanalid ei pruugi olla piisavad selleks, et teave ka tegelikult jõuaks huvitatud isikuteni ja täiendav teavitamine ei too kaasa ebamõistlikke kulusid. Selgitame, et teadete ajalehtedes esitamise eesmärgiks on, et teave jõuaks võimalikult paljude elanikeni.

- PlanS näeb ette erinevates detailplaneeringu menetluse etappides (nt algatamine, avalik väljapanek, avalikud arutelud, kehtestamine) avalikkuse kaasamise ja kirjaliku teate edastamise valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikutele, keda planeeringu menetlusse kaasatakse. Samuti sätestavad PlanS § 128 lõiked 5, 7 ja 8 koostoimes sisu nõuded detailplaneeringu algatamise teatele, § 135 lõiked 6 ja 8 koostoimes sisu nõuded detailplaneeringu avaliku väljapaneku teatele. Juhime veelkord tähelepanu PlanS § 9-le, mis sätestab avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtted, mille kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama ja menetlusse piisavalt kaasama. PlanS-is sätestatud teadete sisu nõuded aitavad tagada, et avalikkusel (eeskätt planeeringuala elanikel ja kaasatavatel isikutel) tekiks arusaadav ülevaade, mis detailplaneeringu elluviimisega neid ümbritsevas elukeskkonnas võrreldes olemasoleva olukorraga üldjoontes muutub.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on tuvastanud, et Viljandi Linnavalitsus on mitmel juhul PlanS nõuetele vastava sisuga teate saatmise asemel saatnud koostöö tegijatele ja kaasatavatele isikutele detailplaneeringu menetlusega seotud linnavalitsuse korralduse. Juhime tähelepanu, et korralduse saatmine ei ole samastatav PlanS-s ettenähtud teate avaldamisega ega pruugi täita kaasamise arusaadavuse põhimõtet. Palume Viljandi Linnavalitsusel edaspidi planeeringu menetlustes oma praktikat muuta, ning saata ja avaldada teated, mis vastavad PlanS-is sätestatud sisu nõuetele.

- PlanS § 133 lõige 1 näeb ette, et detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks sama seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Detailplaneeringu menetlusdokumentidest ei nähtu, et detailplaneering oleks esitatud arvamuse andmiseks planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikele. Vastavad isikud on saanud võimaluse detailplaneeringu osas arvamuse avaldamiseks menetluse hilisemas etapis – avaliku väljapaneku ajal. Planeerimismenetluse läbiviimisel on oluline osa nõuetekohasel ja õigeaegsel kaasamisel. Palume edaspidi Viljandi Linnavalitsusel tähelepanelikumalt täita PlanS-is sätestatud kaasamiskohustust.
- PlanS § 135 lõige 6 sätestab, et detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatatakse sama seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne

avaliku väljapaneku algust. PlanS § 136 lõike 3 kohaselt teatatakse detailplaneeringu avalikust arutelust samuti sama seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu algust. PlanS § 127 lõike 1 kohased asutused on valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud, on isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Sellisteks isikuteks on muuhulgas ka tehnovõrkude valdajad. Detailplaneeringu menetlusedokumentidest ei nähtu, et avaliku väljapaneku või avaliku arutelu teadet oleks edastatud koostöö tegijatele või tehnovõrkude valdajatele. Siiski on detailplaneering vastavate valitsusasutustega kooskõlastatud ning saadud nõusolekud ka tehnovõrkude valdajatelt.

Palume edaspidi planeeringute menetlustes Viljandi Linnavalitsusel tähelepanelikumalt järgida PlanS-is sätestatud koostöö ja kaasamise nõudeid ning teavitada kõiki koostöö tegijaid ja kaastavaid isikuid seaduses ettenähtud korras.

- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on tuvastanud mõningaid menetlusvigu planeeringu menetlusetappides avalikkuse ja koostöö tegijate ning kaastavate isikute teavitamisel. Rõhutame, et PlanS-s sätestatud menetlusnõuete järgimine, sh avalikkuse teavitamine menetlusetappides läbi linnalehe on planeeringu koostamisel kohustuslik. Samuti on kohustuslik järgida PlanS-is toodud nõudeid teadete sisule. Menetlusnõuete järgimata jätmine võib tuua kaasa planeeringu õigusvastasuse, mistõttu palume planeeringute koostamisel nendest lähtuda. Kuna käesoleval juhul on teateid siiski saadetud koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele ning teated on avaldatud linna veebilehel ja maakonnalehes, samuti on koostöö tegijad detailplaneeringu kooskõlastanud ning kaasatavad isikud on saanud detailplaneeringu kohta arvamust avaldada, siis saab asuda seisukohale, et eespool nimetatud puudused planeerimismenetluses ei ole niivõrd olulised, et võiksid kaasa tuua detailplaneeringu õigusvastasuse.

Valdkonna eest vastutavale ministrile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuse esitajate arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuulusid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

2. Avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused, Viljandi Linnavalitsuse ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukohad:

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitas üks isik planeeringulahenduse kohta kirjalikke arvamusi, millega Viljandi Linnavalitsus planeeringulahenduses ei arvestanud. Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 toimus 21.02.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Viljandi talituses vaidlevate osapoolte: kirjalikke arvamusi esitanud

isikute ja Viljandi Linnavalitsuse esindajate ärakuulamine. Koosolekul osalesid Viljandi Linnavalitsuse esindajad ja arvamusi esitanud isik koos planeeringumenetlusse kaasatud isikuga.

Lähtuvalt PlanS § 138 lõikest 5 annab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium detailplaneeringu koostamisel arvestamata jäänud Advokaadibüroo FORT OÜ arvamuste osas seisukohad.

- Arvamuse esitajad on seisukohal, et detailplaneering on vastuolus üldplaneeringuga. Arvamuse esitajad selgitasid, et Viljandi Linnavalitsuse selgitus, et üldplaneeringus on määratud Riia maantee, Reinu tee, Tina tänava ja Lennuki tänava vahele jääva kvartali juhtfunktsiooniks korruselamumaa, kus osaliselt on lubatud polüfunktsionaalsus on väär, kuna PlanS ega Viljandi linna kehtiv üldplaneering ei võimalda rakendada konkreetse kinnistu suhtes suurema maa-ala (nagu kvartal) keskmisi maakasutuse tingimusi. Nn kvartali juhtfunktsioonist lähtumine on lubamatu kaalutlus, sest sellist juhtfunktsiooni ei eksisteeri. Kinnistu suhtes kehtivad need üldplaneeringu juhtfunktsioonid, mille tähistus on kantud konkreetse kinnistu alale üldplaneeringu lisaks oleval joonisel „Juhtfunktsioonid“. Kinnistu Riia mnt 22 on üldplaneeringu kohaselt korruselamumaa ning üldplaneeringuga on seega kooskõlas ainult selline detailplaneeringu lahendus, mis näeb kinnistule Riia mnt 22 ette korruselamu või korruselamute püstitamise. Detailplaneeringuga kavandatud ärimaa sihtotstarve ning kinnistule autopesula kavandamine on arvamuse esitajate hinnangul vastuolus üldplaneeringuga.

Samuti ei pea arvamuse esitajad õigeaks Viljandi Linnavalitsuse käsitlust nagu oleks Riia maantee, Reinu tee, Tina tänava ja Lennuki tänava vahele jäävas kvartalis üldplaneeringuga osaliselt lubatud polüfunktsionaalsus. Arvamuse esitajad põhjendavad oma seisukohta sellega, et üldplaneeringus on toodud eraldi juhtfunktsioonina „Polüfunktsionaalsus lubatud kõrvalfunktsioonina“ ainult kinnistute Riia mnt 18, Riia mnt 20, Reinu tee 21 (osaliselt), Tina tn 4 (osaliselt) ja Lennuki tn 4 (osaliselt) osas. Kinnistule Riia mnt 22 nimetatud juhtfunktsiooni tähistust üldplaneeringus määratud ei ole. Lisaks toovad arvamuse esitajad välja, et Viljandi Linnavalitsus on huvitatud isikule kuuluval Riia mnt 20 kinnistul juba kujundanud monofunktsionaalse ärimaa ning monofunktsionaalse ärimaa laiendamiseks Riia mnt 22 kinnistule puudub mistahes õiguslik alus.

Kokkuvõtvalt on arvamuse esitajad seisukohal, et vastuolu üldplaneeringuga on puudus, mida Viljandi Linnavalitsus ei saa detailplaneeringu menetlust jätkates kõrvaldada. Detailplaneeringu menetlus tuleb lõpetada ja planeeringu kehtestamine ei ole võimalik.

Viljandi Linnavalitsus selgitas, et Viljandi linna üldplaneeringu järgi jääb Riia mnt 22 kinnistu korruselamumaa juhtfunktsiooniga alale. PlanS § 75 lg 4 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edasise maakasutuse põhisuunad. Samuti sätestas kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus, mille alusel Viljandi linna üldplaneering kehtestati, § 8 lg 31, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega määratakse üldplaneeringu staadiumis juhtotstarbega kogu määratud piirkonna või kvartali edaspidise maakasutuse põhisuund. Üldplaneeringuga ei määrata igale sellele maa-alale jäävale konkreetsele kinnistule iseseisvat juhtotstarvet, vaid määratakse korruselamumaaks määratud maa-ala valdav juhtotstarve. Üldplaneeringuga määratletavat piirkonna juhtotstarvet ei saa samastada kinnistu sihtotstarbega. Seega on ekslik puudutatud isikute arusaam, justkui iga kinnistu peab püsima üldplaneeringus sellele piirkonnale määratletud juhtotstarbe maakasutuslikes raamides. Üldplaneeringu järgsest maakasutuse juhtotstarbest on võimalik teha detailplaneeringuga kõrvalekaldeid, kui juhtotstarbele vastav kasutus üldplaneeringu määratletud piirkonnas on endiselt valdav ning planeeringu

üldpõhilahendus ei muutu (Riigikohtu 18.10.2016 otsus asjas 3-3-1-31-16, p 16). Seega tuleb korruselamumaa juhtotstarbega maa-alana käsitleda kogu antud piirkonda või kvartalit.

Üldplaneeringu põhilahenduse järgimiseks tuleb tagada, et korruselamumaa valdav otstarve ei muutuks. PlanS seletuskirja kohaselt tähendab valdav otstarve, et kõnealust territooriumi kasutatakse vähemalt 51% ulatuses vastavalt juhtotstarbele. Linnavalitsus on seisukohal, et Riia mnt 22 kinnistu sihtotstarbe muutmise tulemusena on endiselt tagatud üldplaneeringuga sätestatud korruselamumaa valdav maakasutus antud piirkonnas, mistõttu ei muuda see üldplaneeringu põhilahendust.

Täiendavalt selgitab linnavalitsus, et lisaks on detailplaneeringuga planeeritav autopesula laiendus (selvepesula) üldplaneeringu korruselamumaa juhtotstarbega väga hästi kokku sobiv ja kortermajad ja selvepesula on omavahel loogiliselt ja funktsionaalselt seotud. Sõidukitega seotud teenuste kättesaadavus tiheda inimasustuse lähipiirkonnas vähendab liikluskooormust ja õhusaastet kaugemal, hoiab kokku inimeste aega ja omab muid positiivseid mõjusid. Linnavalitsus juhib tähelepanu ka sellele, et kohaliku omavalitsuse privaatautonomias tulenev linna otsustusvabadus ja kaalutlusruum on antud juhul seda suurem, et kehtiva üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud peaaegu 13 aastat. Linnavalitsusel on õigus kaalutlusõiguse teostamisel ja üldplaneeringu tõlgendamisel arvestada konkreetse elukeskkonnas pärast üldplaneeringu kehtestamist aset leidnud muutusi ja arenguid. Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu lahendus sobitub väga hästi tänaseks väljakujunenud linnaruumi ja olemasoleva hoonestuslaadiga ning seega on Riia mnt 22 detailplaneering igati kooskõlas Viljandi linna üldplaneeringuga.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium selgitab, et Viljandi Linnavalitsus on õigesti märkinud, et PlanS § 75 lõige 4 sätestab maakasutuse juhtotstarbe mõiste, nähes ette, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeerimisseaduse seletuskirjas (571 SE, lk 129) on nimetatud, et üldplaneeringuga antav valdav juhtotstarve on eeldatavalt üle 51% üldplaneeringuga antud juhtotstarbest. Antud juhul on planeeritava krundi pindala 0,12 ha, mille ulatuses kavandatakse üldplaneeringus määratud korruselamumaa juhtotstarbest erinevat krundi kasutamise sihtotstarvet (ärimaa), mis on protsentuaalselt tagasihoidlik muudatus võrreldes piirkonna suurusega, millele on üldplaneeringus tervikuna ette nähtud korruselamumaa. Võttes arvesse Viljandi Linnavalitsuse selgitust, et üldplaneeringus ei ole juhtotstarbed määratud kinnistupõhiselt ning arvestada tuleb piirkonna üldist maakasutuse põhisuunda ning seda, et detailplaneeringuga kavandatud ärimaa maakasutuse sihtotstarve ei ole ulatuslikum kui 51 protsenti, ei saa ministeeriumi hinnangul kavandatavat muudatust pidada ilmselgeks senise maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Märgime, et üldplaneeringu koostamise korraldaja ja selle hilisem tõlgendaja on kohalik omavalitsus. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus. Antud juhul on Viljandi Linnavalitsus esitanud põhjendused nii detailplaneeringu seletuskirjas, vastuskirjas arvamusi esitanud isikule kui ka ministeeriumis toimunud ärakuulamisel ning leidnud, et detailplaneering on kooskõlas Viljandi linna üldplaneeringuga. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse selgitused piisavad ja asjakohased.

- Arvamuse esitajad märkisid, et Viljandi Linnavalitsus sõlmis 07.03.2022 korralduse kohaselt 21.12.2021 huvitatud isikuga halduslepingu, millega anti planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine PlanS § 130 lg 1 alusel üle huvitatud isikule.

Arvamuse esitajate hinnangul ei ole detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga ja kavandatud tegevus võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju, mistõttu selle koostamise üleandmine huvitatud isikule ei ole PlanS § 130 lg 2 p-de 2 ja 4 kohaselt lubatud. Detailplaneeringu koostamise õigusvastane üleandmine huvitatud isikule on puudus, mida Viljandi Linnavalitsus ei saa detailplaneeringu menetlust jätkates kõrvaldada. Detailplaneeringu menetlus tuleb lõpetada ja planeeringu kehtestamine ei ole võimalik.

Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et lähtuvalt varasemast selgitusest ei ole kinnistu Riia mnt 22 detailplaneering Viljandi linna üldplaneeringut muutev ning seetõttu ei ole PlanS §-ga 130 vastuolus ka Viljandi Linnavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise üleandmise kohta.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium selgitab, et PlanS § 130 lõige 2 seab halduslepingu, millega antakse detailplaneeringu koostamine või koostamise tellimine üle huvitatud isikule, sõlmimise lubatavuseks piirangud, mille kohaselt ei ole sellise halduslepingu tegemine lubatud, kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või kui planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks.

Antud juhul on Viljandi Linnavalitsus selgitanud, et detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ning seetõttu saab ministeerium asuda seisukohale, et halduslepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamise üleandmise kohta ei ole vastuolus PlanS § 130 põhimõttega.

- Arvamuse esitajad märgivad, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 15 punkti 9 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda tegevuse korral, mis võib kaasa tuua ebameeldiva või ärritava lõhnaaine eraldumise välisõhku. KeHJS § 33 lg 2 esitab avatud loetelu, sest haldusorganil on eelhindangu andmise kohustus ka loetelus nimetatuta tegevuse puhul, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Arvamuse esitajad hinnangul on kohalik omavalitsus detailplaneeringu algatamisel ja vastu võtmisel loobunud alusetult kavandatud tegevuse keskkonnamõju välja selgitamisest, kuna detailplaneeringu dokumentide põhjal võib kavandatud tegevus tuua kaasa olulise keskkonnamõju, mis ulatub mh naaberkiinnistutele ja mille vältimine ei ole võimalik. Oma vastuväites käsitlevad arvamuse esitajad eeskätt kemikaalidest ja müra- ja vibratsioonist tulenevat negatiivset mõju, kuid nõuetekohane eelhindang ja keskkonnamõju strateegiline hindamine tooks arvamuse esitajate hinnangul tõenäoliselt välja täiendavaid riske.

Arvamuse esitajad toovad välja, et sõidukite selvepesula kasutab suures koguses pesuaineid (kemikaale), mis kantakse sõidukitele ja pestakse sõidukitelt maha surve all veega ning et käitise reovesi suunatakse detailplaneeringu seletuskirja kohaselt Reinu tee torustikku, sadevesi immutatakse imbväljakul, mis piirneb Riia mnt 24 kinnistuga. Detailplaneeringu dokumentides ei selgitata, milliseid kemikaale selvepesulas kasutatakse ning millised on kogused. Arvamuse esitajad märgivad, et avalikult kättesaadavad andmed tavapärase sõidukite puhastamisel kasutatavate ainete mõju kohta kinnitavad, et tegemist on ohtlike ainetega, millel on pikaajaline kahjulik toime veeorganismidele ja pinnasele ning millest üks (mustustlahustav vahend) ei tohi sattuda krundivetesse, vooluveekogudesse või

kanalisatsioonisüsteemi. Toode on ohtlik joogiveele isegi väikeste koguste krunti sattumisel.

Arvestades kemikaalide sõidukitele kandmise tehnoloogiat ning selvepesula tehnilist lahendust on kemikaalide lendumine vältimatu. Tõenäoline on kemikaalide lendumine väljapoole Riia mnt 22 kinnistut piirnevale Reinu tee 15 kinnistule ja Riia mnt 24 kinnistule. Reinu tee 15 kinnistul asuv laste mänguväljak ja pesukuivatamise ala on ainult ca 12 m kaugusel kinnistu piirist. Riia mnt 24 kinnistul asuvad elanike peenramaad asuvad vahetult kinnistu piiri ääres. Senist maakasutust ei ole võimalik ohutult jätkata ning kavandatud tegevus võib kaasa tuua kinnistute pikaajalise pinnasereostuse.

Samuti märgivad arvamuse esitajad, et piirkonna elamute veevarustus tugineb olemasolevatele salvkaevudele ning ühisveevärk puudub. Näiteks planeeringualaga piirneval Riia mnt 24 kinnistul asuva elamu (EHR kood 112015657) veevarustuse tagab ainult lokaalne salvkaev, mis on reostuse suhtes eriti tundlik. Detailplaneeringu ala sadevee immutamine Riia mnt 24 kinnistuga piirnevale haljasalale seab ohtu elumaja veevarustuse ja vee saastumise korral võib mõju veevarustusele, inimeste tervisele, kinnistu sihipärasele kasutamisele ja kinnistu väärtusele olla pöördumatu. Detailplaneeringu kohaselt suunatakse käitise reovesi ühiskanalisatsiooni. Detailplaneeringu menetluses ei ole välja selgitatud ühiskanalisatsiooni suunatavaid kemikaale, nende mõju ega seda, kas neid üldse on lubatud kanalisatsiooni suunata. Detailplaneeringu kohaselt immutatakse sadevesi imbväljakul, mis piirneb Riia mnt 24 kinnistuga. Kemikaalid lenduvad arvamuse esitajate hinnangul suure tõenäosusega väljapoole pesula bokse, kus need ujutatakse vihmavee toimel sadeveekanalisatsiooni. Kemikaalidega saastunud vihmavee immutamine toob kaasa pinnasereostuse imbväljakul ja olulise kemikaalide Riia mnt 24 pinnasesse ning põhjavette levimise ohu. Riia mnt 24 peenramaade kasutamise jätkamine tooks kaasa olulise ohu elanike tervisele.

Viljandi Linnavalitsus selgitas, et KeHJS § 22 järgi on defineeritud keskkonnamõju olulisena, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Selvepesula eesmärgipärane kasutamine ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 2 ega 4 nimetatud tegevuste alla. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 15 punkti 9 tuleb sisustada nii, et mitte igasugune välisõhku eralduv lõhnaaine toob kaasa KSH eelhinnangu andmise kohustuse. Välisõhku potentsiaalselt eralduva kahjulike ainete keskkonnamõju peab olema oluline KeHJS § 22 tähenduses. Riia mnt 22 detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.10.8. on väljendatud, et kavandatavas selvepesulas kasutatakse vaid keskkonnaohutuid ja lõhnatuid pesuaineid. Keskkonnaohutute pesuainete välisõhku eraldumisel ei teki negatiivseid keskkonnamõjusid, rääkimata olulistest keskkonnamõjudest. Käesoleval juhul puuduvad igasugused viited, et selvepesula kasutamisel emiteerub õhku kahjulikke aineid. Viljandi Linnavalitsus on uurimispõhimõttest lähtudes välja selgitanud olulise tähendusega asjaolud ning langetanud õiguspärase otsuse, et selvepesula puhul ei ole tegemist sellise tegevusega, millega välisõhku kahjulikke aineid erituks või kahjulikest ainetest tekkiv keskkonnamõju oleks oluline.

Autode selvepesulad on üle-eestiliselt laialdaselt levinud. Selvepesulate rajamiseks ja käitamiseks ei ole seadusandja ette näinud eraldiseisvat loakohustust. Seadusandja pole pidanud vajalikuks täiendavalt reguleerida selvepesulate kasutamist erinevate keskkonnaalaste piirangute ja nõuetega, mis omakorda kinnitab tegevuse minimaalset keskkonnamõju. Samuti ei ole praktikas teada, et selvepesulate rajamiseks oleks keegi keskkonnamõju strateegilist hindamist või muid mahukaid keskkonnauuringuid nõudnud või teinud.

Täiendavalt märgib linnavalitsus, et detailplaneeringuga antakse Riia mnt 22 detailplaneeringus põhimõttelised kanalisatsiooni- ja sademeveelahendused. Täpsemad lahendused ja kõik vajalikud meetmed reovee ja sademe potentsiaalsete negatiivsete mõjude likvideerimiseks täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Selvepesulates on tavapärane, et rajatakse spetsiaalne selvepesulates kasutamiseks mõeldud kanalisatsioonisüsteem. Enne üldkanalisatsiooni suundumist filtreeritakse vesi eelnevalt liivast ja jääkõldest. Kanalisatsioonivarustuse detailne lahendus, voolukogused ja asjakohased lisameetmed täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Mainitud loogikast lähtutakse ka imbväljaku projekteerimisel ja rajamisel. Imbväljaku rajamise eesmärgiks on, et saasteained, kui neid peaks esinema, ei satuks pinnasesse. Huvitatud isiku kinnitusel käideldakse reovett vastutustundlikult. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et KeHJS § 33 lõige 1 sätestab alused, mille korral on KSH algatamine kohustuslik ning lõige 2 sätestab juhud, mille puhul tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust. KeHJS § 6 lõikes 1 on sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on KeHJS § 33 lõike 1 kohaselt KSH koostamine kohustuslik, KeHJS § 6 lõikes 2 aga tegevused, mille puhul peab otsustaja KSH vajalikkust kaaluma ning andma eelhindangu selle kohta, kas nende valdkondade tegevustel on oluline keskkonnamõju.

PlanS § 124 lõige 6 sätestab, et detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist juhtudel, kui detailplaneeringu lahendus eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale; kui kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist, mille asukoht on valitud üldplaneeringuga ning kui detailplaneering muudab üldplaneeringut. Antud detailplaneeringu puhul ei ole eelhindangu ning KSH koostamine seaduses nõutud kuna käesolevat detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringuna ning kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-is loetletud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Ühtlasi märgime, et arvamuse esitajate viidatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 15 punkt 9 tänaseks enam ei kehti.

Kohalik omavalitsus on detailplaneeringus põhjalikult käsitletud kavandava tegevusega kaasnevaid võimalikke mõjusid ning ka oma vastuses arvamusele esitanud selgitused ja põhjendused, mille alusel on jõudnud järeldusele, et kavandataval tegevusel puudub oluline keskkonnamõju.

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. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 18.09.2023 kirja nr 14-3/1389-1 alusel viidi detailplaneeringusse sisse täiendused eelnimetatud asjakohaste mõjude hindamise osas ning detailplaneering kooskõlastati Terviseametiga. Terviseametiga koostöö tegemise tulemusel täiendati detailplaneeringu seletuskirja ja esitati ametile kasutatavate pesuainete ohutuskardiid, mille tulemusena Terviseamet andis detailplaneeringule oma 14.12.2023 kirjaga nr 9.3-1/23/6032-4 kooskõlastuse.

Ministeeriumile heakskiiduks esitatud detailplaneeringu seletuskirjas on käsitletud keskkonnatingimusi ja tervisekaitsetingimusi (sh ehitusaegne häiring, sadevee juhtimine, müra jms) ning seatud leevendavaid meetmeid. Peale ministeeriumis toimunud ärakuulamist on detailplaneeringu seletuskirja täiendatud, ning ette nähtud nõue ja tingimused Reinu tee 15 kinnistu piirile tugimüüri ja Riia mnt 24 kinnistu piirile plankaia

rajamiseks, et täiendavalt leevendada võimalikke avalduvaid negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele.

Eelnevast tulenevalt on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukohal, et kohalik omavalitsus ei ole rikkunud antud detailplaneeringu puhul KSH eelhinnangu koostamise vajaduse üle kaalumiskohustust, kuivõrd PlanS ja KeHJS ei näe ette kavandata tegevuse puhul KSH eelhinnangu koostamise vajadust. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus selgitanud piisava põhjalikkusega arvamuse esitajatele KSH eelhinnangu mitte koostamisega seotud asjaolusid ning käsitletud detailplaneeringuga kavandava tegevusega kaasnevaid mõjusid ja seadnud leevendusmeetmeid.

- Arvamuse esitajad on seisukohal, et detailplaneeringu dokumentidega avalikustatud Kajaja Acoustics OÜ 24.05.2022 töö nr 22159-01 „Selvepesula müra hinnang“ ei kinnita eeldust, et selvepesula ei too kaasa ülenormatiivset müra. Arvamuse esitajate hinnangul ei võta eksperthinnang lisaks selvepesulast endast tulenevale mürale arvesse teisi müraallikaid, nagu piirneva Riia mnt liiklusrumür ja mõju, mida avaldab müra levikule haljastuse raie Riia mnt 22 kinnistul. Viljandi Linnavalitsus ei ole kumulatiivse müra teket käsitletud ega kaalunud. Isegi, kui Viljandi Linnavalitsus jõuaks järeldusele, et müra ei kumuleeru, on selle põhjendamise koormus haldusorganil (Riigikohus kohtuasjas 3-3-1-88-15).

Samuti on arvamuse esitajad seisukohal, et eksperthinnang ei lähtu selvepesula taotletavast kasutusajast. Müra eksperthinnang lähtub huvitatud isiku poolt püstitatud eeldusest, et ajavahemikul 7:00-19:00 on selvepesula kasutamise aktiivne aeg 8 tundi, ajavahemikul 19:00-23:00 3 tundi ning ajavahemikul 23:00-7:00 ainult 1,5 tundi. Eksperthinnangu p 33 „Arvutuslikud helirõhutasemed“ kohaselt tugineb helirõhutasemete arvutus müraallikate töötamise ajalisele kestvusele. Sellise eelduse kohaldamiseks puudub mistahes alus ja aktiivse ajana tuleb käsitleda kogu rajatise tööaega (s.o ööpäevaringselt). Naaberkinnistute omanike ja elanike jaoks ei ole määrav pika perioodi keskmine tööaeg, sest see ei saa kajastada korrektselt konkreetse ajahetke kumuleeruvat mõju. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt tuleb müra normtasemeid järgida mistahes ajahetkel. Määrus ei luba arvestada normtasemete järgimise hindamisel mürataset keskmistatud kasutusstatistika põhjal.

Lisaks ei arvesta eksperthinnang Riia mnt 22 kinnistuga piirnevate müratundlike objektidega. Planeeringualast 12 m kaugusel paikneb laste mänguväljak, millega ei ole müra leviku analüüsimisel arvestatud. Müra eksperthinnangu kohaselt ulatuvad helirõhutasemed maksimaalsete lubatud müra normtasemeteni (nt öine müra tase Reinu tee 15 korterelamu ja Riia mnt 24 korterelamu suunas). Eksperthinnangu puudused (sh kumulatiivse müraga arvestamata jätmine, müraallika tööaja põhjendamatu vähendamine) on väga suure tõenäosusega toonud kaasa mürataseme kajastamise tegelikust madalamana. Olemasolev müra eksperthinnang ei saa olla aluseks järeldusele ülenormatiivse mõju puudumise kohta ega detailplaneeringu kehtestamisele. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus toob väga suure tõenäosusega kaasa ülenormatiivsed mõjutused naaberkinnistutele. Arvestades huvitatud isiku poolt esitatud eksperthinnangu puudusi ei saa ettevaatusprintsipi (KeÜS § 11) lähtudes taotletavat tegevust lubada.

Viljandi Linnavalitsus on selgitanud, et Riia mnt 22 detailplaneeringu raames koostatud mürahinnang on kooskõlas kehtivate õigusaktidega, mh on lähtunud standardiseeritud asjakohasest arvutusmeetodist ISO 9613-2:1996. Mürahinnang on koostatud eriteadmistega isiku poolt, kelle koostatud helirõhutasemetes ja andmete usaldusväärsuses ei ole põhjust kahelda. Arvamuse esitajad ei ole toonud konkureerivat hinnangut ega vastava eriteadmistega spetsialisti arvamust, väljendama objektiviiselt müra normtaseme

ületamist. Eelkõige peab huvitatud isik atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 59 järgi tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Riia mnt 22 detailplaneeringu mürahinnangus on lähtutud tööstusmüra normtasemetest. Tööstusmüra põhjustajateks on paiksed müraallikad (selvepesula survepesurid). Liikluses osalevad sõidukid, sh muu olmemüra tekitajad ei ole tehnoseadmete müra kui konkreetsest allikast lähtuva müra kindlaksmääramisel asjakohased. Riia mnt 22 detailplaneeringu seletuskirjas väljendatud piirväärtused (päevasel ajal $L_d = 60$ dB ning öisel ajal $L_n = 45$ dB) kajastavad selvepesula seadmete töötamisest põhjustatud müra. Mänguväljak on Riia mnt 22 krundi piirist 12m, pesula rajatis asub kaugemal.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et detailplaneeringu lisana on koostatud Kajaja Acoustics OÜ poolt eksperthinnang (24.05.2022 töö nr 22159-01 „Selvepesula müra hinnang“) ning detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.11.6 on põhjalikult käsitletud keskkonna müratasemeid, selle analüüsi ja planeeringuga seatavaid leevendusmeetmeid.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 18.09.2023 kirja nr 14-3/1389-1 alusel tehti planeeringu koostamisel koostööd Terviseametiga, mille tulemusel teostati Kajaja Acoustics OÜ (töö nr 22159-02) poolt täiendavad teoreetilised arvutused selgitamaks välja liiklusemüra ja muu kumulatiivse müra koosmõju müratasemed ning selle tulemusel on tagatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirväärtuse nõuded. Terviseamet on detailplaneeringulahenduse kooskõlastanud 14.12.2023 kirjaga nr 9.3-1/23/6032-4 ning ameti esitatud täiendusettepanekute alusel on detailplaneeringut korrigeeritud. Kuivõrd pädev asutus on planeeringulahenduse kooskõlastanud ning esitatud arvamuste alusel on planeeringut ka täiendatud, saab ministeerium lugeda detailplaneeringu vastavaks tervisekaitse (sh müra) nõuetele.

- Arvamuse esitajad on märkinud, et detailplaneeringu kohaselt likvideeritakse olulises osas Riia mnt 22 kinnistule jääv kõrghaljastus ning uus kõrghaljastus rajatakse selvepesula asukohast ja juurdepääsude ning manööverdusaladest tulenevalt Riia mnt 24 kinnistu poolsele piirile. Detailplaneeringu seletuskirja p 4.9.3 kohaselt tekitab kõrghaljastus naaberkinnistuga puhverala võimalike negatiivsete häiringute minimaliseerimiseks. Mistahes meetmed detailplaneeringuga kavandatu negatiivsete häiringute minimaliseerimiseks peavad täitma oma ülesannet alates detailplaneeringu realiseerimisest. Detailplaneeringu põhjal on üheselt mõistetav see, et olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse koheselt, detailplaneeringu realiseerimise esimeses etapis. Uute puude istutamisel saavad need täita isegi minimaalset varjavat või tõkestavat efekti alles aastakümnete pärast. Tegemist ei ole nn haljaspuhvriga, mis kaitseks piirnevate kinnistute omanike ja elanike subjektiivseid õigusi. Detailplaneering ei selgita ega täpsusta, millist mõju rajatavale kõrghaljastusele omistatakse ja millist mõju sellega soovitakse leevendada.

Arvamuse esitajad on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud selvepesula tegevusest tulenevate võimalike häiringutega naabritele ja detailplaneering ei näe ette leevendavaid meetmeid. Puuduvad analüüsid või eksperthinnangud, mis käsitleksid negatiivseid mõjutusi ja nende vältimise alternatiive. Näiteks on detailplaneeringu seletuskirja kohaselt Reinu tee 15 kinnistul paikneva korterelamu akendesse pesula ootejärjekorras olevate ja pesulasse manööverdavate sõidukite tulede vihu kandumise vältimiseks kavandatud kinnistu piirile piirdeaed vms, mis täidab ka valgustõkkeseina ülesannet. Detailplaneeringu seletuskirjast ei tulene piirdeaia rajamise kohustust ega selle olulisi tingimusi (nagu kõrgus). Detailplaneeringu põhijoonisele on

tugimüür ja puidust piirdeaed kantud märkega „võimalik“, jättes aia rajamise arendaja otsustada. Lisaks ei selgu detailplaneeringu dokumentidest, kas piirdeaed üldse oleks viidatud negatiivsete mõjutuste vältimiseks piisav, milline peaks olema selle kõrgus või muud omadused.

Viljandi Linnavalitsus on selgitanud, et leevendusmeetmed kui kinnistu kasutamise piirangud peavad olema tegevuse olemust ja mõjusid arvestades proportsionaalsed ja põhjendatud. Mida väiksem on negatiivne mõju keskkonnale, seda vähem on vaja leevendusmeetmeid rakendada. Riia mnt 22 detailplaneeringu seletuskirja kohaselt võetakse kasutusele leevendusmeetmed välisõhu puhtuse tagamiseks, kasutades keskkonnaohutuid ja lõhnatuid pesuaineid. Kavandatakse haljaspuhver Riia mnt 24 kinnistu poolele ning piirdeaed Reinu tee 15 ja Riia mnt 24 poolsele kinnistule valgusreostuse vähendamiseks (Põhijoonis). Viljandi Linnavalitsus nõuab mitmerindelise haljastuse rajamist. Võimalikud ohud selvepesula äravooluga likvideeritakse ehitusprojekti staadiumis. Samuti lähtutakse kavandatava tegevuse planeerimisel põhimõttest, et rajada selvepesula nii kaugele piirnevatest elamutest, kui võimalik (Riia mnt 22 detailplaneeringu seletuskirja p 4.5).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et detailplaneeringu seletuskirjas on käsitletud erinevaid võimalikke häiringuid (müra, valgus, lõhn, pinnasereostus) ning seatud leevendavaid meetmeid. Peale ministeeriumis toimunud ärakuulamist on detailplaneeringu seletuskirja täiendatud, ning ette nähtud nõue ja tingimused (sh kõrgus) Reinu tee 15 kinnistu piirile tugimüüri ja Riia mnt 24 kinnistu piirile plankaia rajamiseks, et leevendada võimalikke avalduvaid negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele.

Kohalik omavalitsus on detailplaneeringu seletuskirjas hinnanud tegevusest tulenevaid võimalikke häiringuid ja seadnud leevendavaid meetmeid. Lisaks on kohalik omavalitsus täiendanud detailplaneeringut tulenevalt koostööst Terviseametiga, esitatud arvamusest ja ärakuulamise tulemusena. Koostatud on eksperthinnang müra häiringu osas.

Eelnevast tulenevalt on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukohal, et kohalik omavalitsus on selgitanud arvamuse esitajatele piisava põhjalikkusega võimalikke häiringuid, käsitletud detailplaneeringuga kavandava tegevusega kaasnevaid mõjusid ja seadnud leevendusmeetmeid.

- Puudutatud isikute hinnangul asub kinnistul väärtuslik kõrghaljastus, mis moodustab osa Viljandi lossimägedest kuni Tina tänavani ulatuvast rohelisest kõrghaljastatud vööndist. Riia mnt 22 kinnistu paikneb keset korruselamumaa sihtotstarbega kvartalit. Isegi nendes kvartali osades, kus on lubatud polüfunktsionaalsus kõrvalfunktsioonina, tuleb tagada kõrvalfunktsiooni sobivus juhtfunktsiooniga. Sobivust tuleb kaalutleda detailplaneeringuid koostades, arvestades naaberkinnistute huve. Autode selvepesula on suunatud transiitliikluse teenindamisele, suurendab piirkonna liikluskooormust ja ei ole seotud kvartali korruselamumaa sihtotstarbega. Puudub alus eeldada, et see oleks sobiv korruselamumaa juhtfunktsiooniga. Isegi, kui Viljandi Linnavalitsus algataks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse, ei oleks selvepesula valitud asukohas sobiv kasutusviis.

Samuti on puudutatud isikud seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatud selvepesula sarnaneb oma mõjult (roheala vähenemine, käitise mõju, elamuala vähenemine) pigem tootmismaale, mitte ärimaale sihtotstarbega kasutusele. Naaberkinnistu omanikul on detailplaneeringu menetluse käigus õigus välja tuua miljöõga seotud õigusi ja huve (Riigikohus kohtuasjas 3-17-2023). Piirnevate kinnistute omanikel ja elanikel on õiguspärane ootus, et üldplaneeringuga määratud korruselamute alal säilib elamualale

sobiv miljö (sh haljastus, müratingimused, liikluskoormus) ja hoidutakse elamumaad negatiivselt mõjutavate kasutusviiside kavandamisest.

Viljandi Linnavalitsus on selgitanud, et Riia mnt 22 kinnistul asuvad amortiseerunud hooned ja mõned üksikud puud koos madalhaljastusega. Viljandi linn soovib, et linnas oleks kinnistud kasutuses ning korrastatud. Samuti ei ole seal tegemist väärtusliku kõrghaljastusega. Pigem selvepesula rajamisega Riia mnt 22 kinnistule moodustub ühtne tervik Riia mnt 20 kinnistul paikneva automaattankla ja pesulahoonega. Samuti rajatakse Riia mnt 22 kinnistule Riia mnt 24 piirile uus mitmerindelise haljastus, mille rajamisel on olulise kaaluga nii haljastuse puhverefekt naaberkinnistuga kui ka visuaalne sobivus tänavapiirkonda. See, kuidas haljastusega tagada optimaalseim lahendus, võttes arvesse mh mainitud kaalutlusi, täpsustatakse täiendavalt ehitusprojekti staadiumis.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib, et detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1 on käsitletud detailplaneeringuga kavandatu sobivust valitud alale. Samuti on kohalik omavalitsus detailplaneeringuga kavandatu sobivust selgitanud täiendavalt puudutatud isikute arvamusele saadetud vastuses ning ministeeriumis toimunud ärakuulamisel. Detailplaneeringus on märgitud, et piirkonna hoonestus on monofunktsionaalne, kus on valdavalt domineerivad nõukogude ajal rajatud korter- ja üksikelaamud. Viimastel kümnenditel on piirkonda planeeritud ja rajatud teenindustevõtteid, mis võimaldavad elanikel tarbida teenuseid ja kaupu kodu lähedal. Detailplaneeringus on asukoha sobivust põhjendatud sellega, et arvestades ala asukohta Riia maantee ääres ning planeeringualast põhjas paiknevaid automaattanklat ja pesulahooneid on selvepesula rajamine piirkonda linnaruumi mitmekesistav ja ümbruskonda sobiv sh andes võimaluse piirkonna elanikkonnale mugavamalt teenuste tarbimist.

Selgitame, et planeerimismenetluses põrkuvad paratamatult erinevad huvid. Ka pikaajalise kohtupraktika põhjal ei ole eelkõige linnalises keskkonnas naaberkinnistute omanikel õiguspärast ootust senise elukeskkonna säilimise suhtes. Naabrusõigused ei kaitse kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset vaid naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Seejuures on oluline silmas pidada, et omandiõiguse teostamisel ei tohi kahjustada piiramatult teiste isikute huve ja avalikke huve. Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad.

Konkreetselt kinnisasjale ehitusõiguse määramise otsustab kohalik omavalitsus kaalutusõiguse alusel, kes peab lisaks naabrusõigustele arvestama ka omanike õigustatud huvidega, seadustest tulenevate planeerimisnormidega, aga ka üldplaneeringu, vaadeldava piirkonna tervikmiljö ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonete ehitusmahtudega ning jõudma erinevaid huvisid ja väärtusi tasakaalustava lahenduseeni.

Märgime, et planeeritava selvepesula asukoha valik ja piirkonda sobivus on planeeringu sisuline lahendus, mille otstarbekuse üle otsustamine ei ole ministeeriumi pädevuses. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Antud juhul on kohalik omavalitsus

selvepesula piirkonda sobivust hinnanud ning leidnud, et valitud asukohta on planeeringuga kavandatud selvepesula rajamine sobilik. Ministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus kaalutlenud ja selgitanud planeeritava selvepesula asukoha valikut ning sellega täitnud haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustust.

3. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kokkuvõte

- Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Viljandi Linnavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. HMS § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.
- Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus. Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis KOVGIS EVALD <https://evald.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/1251>.

Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonna valdkonnajahi 22.04.2024 kirja nr 14-3/3995-1 „Kinnistu Riia mnt 22 detailplaneeringu heakskiitmine ja seisukoht arvestamata jäänud arvamuste kohta“ alusel:

1. Kehtestada Viljandi maakond, Viljandi linn Riia mnt 22 kinnistu detailplaneering (Viljandi Linnavalitsuse detailplaneeringute registri nr 2021-011).
2. Käesoleva korraldusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates:
 - 1) vaide Viljandi Linnavalitsusele aadressil viljandi@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
 - 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Johan-Kristjan Konovalov
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Rink
linnasekretär