xxxx xx.xx.xxxx nr 1-3/xxx

**Fellini aed detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**



**(EELNÕU)**

OÜ ODA (registrikood 12501807) juhatuse liige Sten-Mark Mändmaa esitas taotluse (reg 27.07.2023 nr 7-2/156-1) detailplaneeringu algatamiseks Aindu külas katastriüksustel 89901:001:0659 (Arturi), 71501:002:0424 (Vana-Aindu), 71501:002:0211 (Väike-Aindu), 71501:002:0425 (Marta), 89901:001:0660 (Pihlaka) ja 71501:002:0210 (Emma). Maaomanik soovib luua Karula järve ümbrusesse mitmekesise ja tervikliku maaelu teemapargi, mille südames on aed ja park. Olemasolevad maakivihooned rekonstrueeritakse, rajatakse restoran ja hotell-spa. Lisaks näeb detailplaneering ette vajalikud hooned ja rajatised tootmise teenindamiseks: kasvuhooned, tootmis- ja personaliruumid, väikevormid jne.

Taotletaval maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

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

Taotletaval planeeringualal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneering (edaspidi ka üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt ei ole suures osas taotletava detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarve määratud, kuid faktiliselt on maakasutuse otstarve põllumajandusmaa. Osaliselt on Karula järvega piirnev ala üldplaneeringus reserveeritud puhkealana märkega P1 (hoonete ehitamise õigusega), millega kavandatav detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik teenindusehitiste rajamisel.

Üldplaneeringu järgi asub osa detailplaneeringualast väärtuslikul põllumaal. Väärtuslike põllumaadena Saarepeedi vallas tuleb käsitleda 45-49 hindepunktiga põllumaid, mille puhul tuleb jälgida, et need jääksid põllumajanduslikku kasutusse ja et neid ei metsastaks. Tagada tuleb ka olemasolevate maaparandussüsteemide funktsioneerimine. Vastavalt üldplaneeringule tuleb vältida ehitustegevust põllumaadel, mille boniteet on suurem kui 45 hindepunkti.

Arvestades eeltoodud asjaolusid otsustas Viljandi Vallavalitsus 12.09.2023 istungil (protokoll nr 2-1/38, päevakorrapunkt 16), et planeeringuspetsialist käsitleb esitatud taotlust üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisena.

Maria Mägi advokaadibüroo saatis Oda OÜ nimel 25.09.2023 (reg-nr 2-8/2955) Viljandi Vallavalitsusele pöördumise seoses Viljandi Vallavalitsuse 12.09.2023 protokollilise otsusega, milles teeb ettepaneku korraldada kohtumine, kus esitatud detailplaneeringu taotlust ning Viljandi Vallavalitsuse seisukohta arutada võimalike arusaamatuste ennetamiseks ja edaspidiseks vältimiseks.

Viljandi Vallavalitsuse ja Oda OÜ esindajad kohtusid 29.09.2023. Osapooled selgitasid oma seisukohti, sealhulgas anti ülevaade mis asjaoludel on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisega ja millised on erinevused üldplaneeringut muutva ja nö tavalise detailplaneeringu algatamise ja koostamise menetluses.

ODA OÜ juhatuse liige Sten-Mark Mändmaa esitas täiendavad selgitused (reg 09.10.2023 nr 7-2/156-4; reg 30.10.2023 nr 7-2/156-5), mille kohaselt detailplaneeringuga ei kavandata hooneid ehituskeeluvööndisse ehk ehituskeeluvööndi piire ei ole kavas detailplaneeringuga muuta. Samuti ei ole enam kavas rajada hotelli ja spa’d ning vastavale hoonele jääks põllumajanduslikku tegevust abistav funktsioon. Detailplaneeringu algatamise korral kavatsetakse leida detailplaneeringuga alale lahendus, mis vastab üldplaneeringus sätestatud põhimõtetele ehk ei tingi vajadust üldplaneeringut muuta.

Samuti annab teada, et vastavalt liiklusmüra analüüsile soovivad rajada tee äärde müravalli koos osaliselt läbipaistva müraseinaga, et vähendada lokaalselt saaste levikut väärtuslikule alale. Samas säilivad teelt vaated järvele ja orule. Lisaks on suheldud lahenduse teemal Transpordiametiga ning täpsem lahendus on väljakujundamisel.

AS PÕLLUVARA on 09.08.2023 allkirjastatud lepinguga nr DP342 (reg-nr 15-1/295) võtnud üle detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise kohustuse.

Taotluse juurde esitati (reg 29.01.202 nr 7-2/156-6) keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnang. KSH eelhinnangu järelduste kohaselt planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole otstarbekas. KSH eelhinnangu ja KSH algatata jätmise otsuse kohta küsis Viljandi Vallavalitsus ametkondade käest arvamust.

*(Ametkondade arvamused)*

XXXX (registrikood XXXX) on XX.XX.XXXX allkirjastatud lepinguga nr DP342 (reg-nr 15-1/XXX) võtnud üle detailplaneeringu koostamise tellimise ja finantseerimise kohustuse.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 141 lõike 41, planeerimisseaduse § 4 lõike 1, § 124 lõike 10, § 125 lõike 2, § 128 lõike 1, § 142 lõiked 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõiked 3 ja 5 ning arvestades Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneeringut ja esitatud taotlust, Viljandi Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Aindu külas katastriüksustel 89901:001:0659 (Arturi), 71501:002:0424 (Vana-Aindu), 71501:002:0211 (Väike-Aindu), 71501:002:0425 (Marta), 89901:001:0660 (Pihlaka) ja 71501:002:0210 (Emma) vastavalt lisatud asendiplaanile (lisa 1). Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus puhkuseteenuseid pakkuvate hoonete ehitamiseks ja pargimaastiku lahenduseks. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 37 ha.
2. Anda detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale 2.
3. Jätta algatamata koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna planeeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus.
4. Viljandi Vallavalitsuse planeeringuspetsialistil korraldada planeeringu algatamise teate avaldamine:
   1. ajalehes Sakala 30 päeva jooksul peale otsuse jõustumist;
   2. Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul peale otsuse jõustumist;
   3. Viljandi valla veebilehel [www.viljandivald.ee](http://www.viljandivald.ee)
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees