



JÕGEVA MAAVALITSUS

Hr Toivo Tõnson
Põltsamaa Vallavalitsus
info@poltsamaavv.ee

Teie 03.11.2016 nr 7-1/124-1
Meie 03.02.2017 nr 12-2/2016/1273-2

**Seisukoht Rehe katastriüksuse detailplaneeringu
avalikul väljapanekul arvestamata jäänud arvamuse
kohta ja planeeringule heakskiidu andmine**

Austatud härra vallavanem

Põltsamaa Vallavalitsus esitas planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 138 lõike 3 alusel 3. novembril 2016 kirjaga nr 7-1/124-1 (registreeritud maavalitsuse dokumendiregistris 8. novembril 2016) maavanemale heakskiitmiseks Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Mõhkülas asuva Rehe kinnistu Rehe katastriüksust, mille katastritunnus on 61602:002:0510 ja pindala 20,21 ha, hõlmava detailplaneeringu (edaspidi *Rehe katastriüksuse detailplaneering*) koos avalikul väljapanekul arvestamata jäänud arvamusega. Maavanem tutvus edastatud detailplaneeringu, selle menetlemise dokumentidega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhinnanguga ning täpsustas asjaolusid Põltsamaa Vallavalitsuse, Farm In Productions OÜ ja Adepte Ekspert OÜ-ga.

Vastavalt *PlanS* § 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust ning sama paragrahvi lõike 5 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu heakskiitmise menetluses *PlanS* §-s 90 sätestatud nõudeid. Sellest tulenevalt on Rehe katastriüksuse detailplaneeringu menetlusele hinnangu andmisel, detailplaneeringu koostamisel arvestamata jäänud arvamuste analüüsimisel ning heakskiidu andmise otsustamisel lähtutud *PlanS* üldplaneeringu menetluse sätetest.

Põltsamaa Vallavalitsuse 11. jaanuari 2016 korraldusega nr 16 „Detailplaneeringu algatamine“ (mida on muudetud Põltsamaa Vallavalitsuse 7. juuni 2016 korraldusega nr 185 „Põltsamaa Vallavalitsuse 11. jaanuari 2016. a korralduses nr 16 ilmse ebatäpsuse parandamine“) algatati Farm In Productions OÜ taotluse alusel Rehe katastriüksuse detailplaneering ning kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad nr 69. Põltsamaa Vallavalitsuse 31. oktoobri 2016 korraldusega nr 376 „Rehe katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ otsustati *KSH*-d mitte algatada.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele on Rehe katastriüksuse detailplaneeringu eesmärk maaüksuse jagamine ja osaline sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast tootmismaaks, tootmismaa krundile ehitusõiguse määramine õlikultuuride töötlemise tehase püstitamiseks; õlikultuuride ja

teravilja kuivatus- ja hoiustamiskompleksi rajamiseks ning õlikultuuride kasvatamist ja töötlemist tutvustava infopaviljoni püstitamiseks. Planeeringuala suurus on 20,21 ha.

Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembril 1998 määrusega nr 35 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu maakasutuskardil on detailplaneeringualale märgitud „valge ala“ (maatulundusmaa). Kuna käsitletav detailplaneeringu lahendus näeb ette kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe osalise muutmise tootmishoonete maaks (ca 32% planeeringualast), siis on koostatav detailplaneering osaliselt üldplaneeringut muutev. Samuti on Rehe katastriüksuse detailplaneering avalikkuse kõrgendatud tähelepanu all kohalike elanike vastuseisu tõttu samale alale varem planeeritud betoonelementide tehase kavandamisele. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 7 on detailplaneeringu koosseisus esitatud üldplaneeringu joonise vastava osa muudatuse ettepanek. Üldplaneeringu teksti muutmine ei ole vajalik.

Detailplaneeringu menetlus

PlanS § 90 lõike 3 punktide 1 ja 2 kohaselt on maavanema pädevuses kontrollida planeeringu vastavust õigusaktidele ja maakonnaplaneeringule ning kuulata ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja.

Olles läbi vaadanud esitatud detailplaneeringu materjalid, juhib maavanem tähelepanu järgmistele planeerimismenetluse puudustele.

1. PlanS § 142 lõigetes 2 ja 4 on sätestatud, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, kuid koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid; maavanemal on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. PlanS § 133 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

Põltsamaa Vallavalitsus on 20. jaanuari 2016 kirjaga nr 7-1/97-1 Jõgeva maavanemale teatanud, et on kaasanud Rehe katastriüksuse detailplaneeringu protsessi Päästeameti Lõuna päästkeskuse, Tööinspeksiooni, Põltsamaa Vallavara OÜ, Elektrilevi OÜ, Eltel Networks AS-i, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni, Maanteeameti, Põllumajandusameti Jõgeva keskuse ja kõik piirinaabrid (Jõe, Metsa, Kaasiku, Lepiku, Sõbra, Uuetürgi, Kuke, Müüri ja Joosepi katastriüksuste omanikud). Sarnane nimekiri on ka Rehe katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtades. Jõgeva Maavalitsus määras 17. veebruari 2016 kirjaga nr 12-2/2016/164-2 täiendavalt koostöö Terviseameti Lõuna talitusega.

Eeltoodud kaasamiskava (detailplaneeringu koostöö tegijad ja kaasatavad vastavalt PlanS §-le 127) täitmise osas tuvastas maavanem järelevalve tulemusena järgmised puudused:

- 1) detailplaneeringu algatamise korraldust ei ole edastatud Päästeameti Lõuna päästkeskusele, Tööinspeksioonile, Põltsamaa Vallavara OÜ-le, Elektrilevi OÜ-le, Eltel Networks AS-ile, Põllumajandusameti Jõgeva keskusele ning Müüri katastriüksuse omanikule;
- 2) detailplaneeringu algatamise korralduse muudatust ei ole edastatud Maanteeametile, Põllumajandusameti Jõgeva keskusele, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioonile, Päästeameti Lõuna päästkeskusele, Tööinspeksioonile, Põltsamaa Vallavara OÜ-le, Elektrilevi OÜ-le, Eltel Networks AS-ile ning Müüri katastriüksuse omanikule;
- 3) detailplaneeringu eelnõu (edaspidi ka *eskiislahendus*, *eskiis*) avalikust väljapanekust ei ole teavitatud Maanteeametit, Põllumajandusameti Jõgeva keskust ning planeeringuala piirinaabreid;
- 4) detailplaneeringu eelnõu avalikust arutelust ei ole teavitatud Maanteeametit,

- Põllumajandusameti Jõgeva keskust ning Müüri katastriüksuse omanikku;
- 5) detailplaneeringu kohta arvamuse esitamise võimalusest ei ole teavitatud planeeringuala piirinaabreid;
 - 6) detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise korraldust ei ole edastatud Müüri katastriüksuse omanikule;
 - 7) detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamise korraldust ei ole edastatud Müüri katastriüksuse omanikule.

Maavanema hinnangul ei ole tegemist sedavõrd oluliste menetlusvigadega, mis tooksid kaasa lõpliku otsuse ehk planeeringu kehtestamise otsuse õigusvastasuse, kuna kõik osapooled on saanud detailplaneeringu vastuvõtmise järgselt avalikustatud planeeringulahendusega tutvuda. Rehe katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisest ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamisest on korrektselt teavitatud Päästeameti Lõuna päästekeskust, Põltsamaa Vallavara OÜ-d, Elektrilevi OÜ-d, Põllumajandusameti Jõgeva keskust, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni, Maanteeametit ja kõiki planeeringuala piirinaabreid (v.a Müüri katastriüksuse omanik).

Tööinspeksioon teavitas Põltsamaa Vallavalitsust oma 10. juuni 2016 e-kirjaga, et detailplaneeringute kooskõlastamine ei kuulu Tööinspeksiooni pädevusse ja ülesannetesse. Samuti teavitas Eltel Networks AS 21. juunil 2016 Põltsamaa Vallavalitsust e-kirjaga, et Rehe katastriüksusele ja selle lähialale ei jää ELA SA sidevõrgu liinirajatisi.

Põltsamaa Vallavalitsus ei ole edastanud teateid detailplaneeringu menetlemise erinevatest etappidest Müüri katastriüksuse omanikule, kuna teda ei peeta otseselt planeeringuala piirinaabriks. Maavanema hinnangul on siinkohal siiski oluline asjaolu, et Müüri katastriüksuse omanik on teadlik vastuvõetud planeeringulahendusest, olles andnud 18. augustil 2016 allkirja Malle Jaanikesingu arvamusele Rehe katastriüksuse detailplaneeringu lahenduse kohta.

Maavanem juhib siinkohal tähelepanu sellele, et planeerimismenetluses tuleb kogu menetluse vältel lähtuda planeeringu kaasamiskavast, mis peab olema läbi mõeldud detailplaneeringu algatamise ajaks. Palun edaspidi järgida täpsemalt koostöö tegijate ja kaasatavate teavitamise nõudeid.

2. PlanS § 81 lõike 1 kohaselt esitab detailplaneeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks PlanS § 76 lõigetes 1 ja 2 (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral § 127 lõigetes 1 ja 2) nimetatud isikutele ja asutustele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. Vastavalt PlanS § 81 lõikele 2 esitavad PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikud ja asutused detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta oma pädevusvaldkonnast lähtudes ettepanekud. PlanS § 81 lõige 4 sätestab, et kui PlanS § 76 lõigetes 1 ja 2 (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral § 127 lõigetes 1 ja 2) nimetatud isik või asutus ei ole oma ettepanekuid määratud tähtaja jooksul esitanud, loetakse, et ta ei soovi detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekuid esitada.

Tulenevalt PlanS § 81 lõikest 5 vaatab detailplaneeringu koostamise korraldaja esitatud ettepanekud läbi ning teeb nende alusel detailplaneeringu lähteseisukohtades vajalikud muudatused. PlanS § 81 lõike 6 kohaselt avalikustatakse detailplaneeringu lähteseisukohad koos PlanS § 76 lõigetes 1 ja 2 (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral § 127 lõigetes 1 ja 2) nimetatud isikute ja asutuste esitatud ettepanekutega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Käsitletava detailplaneeringu menetluses on Põltsamaa Vallavalitsusel jäänud PlanS § 81 lõigetest 1-2 ja lõigetest 4-6 tulenevad nõuded täitmata. Maavanem on seiskohal, et Rehe katastriüksuse detailplaneeringu menetlemisel on rikutud seoses detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimata jätmisega ning täiendatud lähteseisukohtade ja laekunud ettepanekute avalikustamata jätmisega Põltsamaa valla veebilehel PlanS-ist tulenevaid nõudeid, kuid käesoleval juhul ei ole reeglite rikkumine olnud selline, et see mõjutaks oluliselt planeerimismenetluse

lõpptulemust. Detailplaneeringu lähteseisukohad on olnud avalikkusele kättesaadavad planeerimismenetluse algusest, kui Põltsamaa Vallavalitsuse 11. jaanuari 2016 korraldusega nr 16 detailplaneering algatati ning Rehe katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad nr 69 kinnitati. Palun üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute puhul edaspidi detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamisel järgida PlanS-ist tulenevaid nõudeid.

3. Vastavalt PlanS § 82 lõikele 1 ja § 87 lõikele 1 korraldab planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu eelnõu ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Avalik väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskus ja valla suuremate asulate keskustes. Rehe katastriüksuse detailplaneeringu puhul toimus nii detailplaneeringu eelnõu kui ka vastuvõtmise järgne detailplaneeringu avalik väljapanek Põltsamaa Vallavalitsuses, Jõgeva Maakonna Keskraamatukogus ja Põltsamaa valla veebilehel, kuid ei toimunud teistes valla suuremate asulate keskustes.

Vastavalt PlanS § 83 lõikele 1 ja § 88 lõikele 1 korraldatakse detailplaneeringu eelnõu ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avalik arutelu korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskus ja valla suuremate asulate keskustes. Käesoleva planeeringu puhul toimus nii detailplaneeringu eelnõu kui ka vastuvõtmise järgne detailplaneeringu avalik arutelu Põltsamaa Vallavalitsuses, kuid ei toimunud teistes valla suuremate asulate keskustes.

Maavanem on seisukohal, et Rehe katastriüksuse detailplaneeringu menetlemisel on rikutud seoses detailplaneeringu eelnõu ja detailplaneeringu teistes valla suuremate asulate keskustes avalikustamata jätmisega PlanS-ist tulenevaid nõudeid, kuid käesoleval juhul ei ole reeglite rikkumine olnud selline, et see mõjutaks oluliselt planeerimismenetluse lõpptulemust. Detailplaneeringu eelnõu ja detailplaneeringu avalikustamise korraldamise kohavalikul lähtuti piirkonnast: Mõhküla asub Põltsamaa linna vahetus läheduses. Kõrgendatud avaliku huvi tõttu on piirkonna ajalehes Vali Uudised ilmunud mitmed artiklid Rehe katastriüksuse detailplaneeringu menetluse erinevates etappides toimunud arengutest. Samuti on olnud vajalikud materjalid ja informatsioon kättesaadav ka Põltsamaa valla veebilehel. Põltsamaa Vallavalitsuse sõnul ei korraldatud rohkem avalikke arutelusid, kuna huvi selle vastu oli väike. Palun edaspidi üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute puhul järgida detailplaneeringu ja selle eelnõu avalikustamise kohtade osas PlanS-s sätestatud nõudeid.

4. PlanS § 82 lõikest 8 tuleneb detailplaneeringu koostamise korraldaja kohustus teatada detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoht arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aeg ja koht 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal esitas Malle Jaanikesing Mõhküla elanike nimel kirjaliku arvamuse Rehe katastriüksuse detailplaneeringu kohta. Põltsamaa Vallavalitsus saatis 17.06.2016 kirjaga nr 7-1/107-2 Malle Jaanikesingule põhjendatud seisukoha esitatud arvamuse kohta, kuid avaliku arutelu toimumise aega ja kohta ei avaldanud. Nimelt oli detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu toimunud 26. mail 2016 ning sellel osales ka arvamuse esitanud Malle Jaanikesing. Maavanema hinnangul ei ole Põltsamaa Vallavalitsuse vastuskirja saatmine pärast avaliku arutelu toimumist sedavõrd oluline menetlusviga, mis võiks mõjutada planeeringu kehtestamise otsuse õiguspärasust.

5. Tulenevalt PlanS § 86 lõikest 1 teeb kohaliku omavalitsuse volikogu¹ pärast kooskõlastamist detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse. Põltsamaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu vastu 5. juuli 2016 korraldusega nr 236, kuid Maanteeameti kooskõlastus on saadud 6. juuli 2016 kirjaga nr 15-2/15-00700/518. Maavanema hinnangul ei ole siinkohal tegemist olulise menetlusveaga, mis

¹ Põltsamaa Vallavolikogu 27.08.2015 määruse nr 14 „Pädevuse delegerimine“ §-ga 2 on planeerimisestaduses sätestatud kohaliku omavalitsuse ja kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded delegeritud Põltsamaa Vallavalitsusele.

võiks mõjutada planeeringulahendust või tuua kaasa lõpliku otsuse ehk planeeringu kehtestamise otsuse õigusvastasuse, kuna Maanteeamet kooskõlastas planeeringu märkusteta.

Rehe katastriüksuse detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 20.04.2016–19.05.2016 Põltsamaa Vallavalitsuses, Jõgeva Maakonna Keskraamatukogus ja Põltsamaa valla veebilehel ning avalik arutelu 26. mail 2016 Põltsamaa Vallavalitsuses. Detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust on teavitatud Põltsamaa valla veebilehel, ajalehtedes Vooremaa ja Vali Uudised ning kirjaga koostöö tegijaid ja kaasatavaid. Detailplaneeringu eelnõu avalikust arutelust on teavitatud kirjaga koostöö tegijaid ja kaasatavaid.

Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal esitas Malle Jaanikesing Mõhküla elanike nimel kirjaliku arvamuse Rehe katastriüksuse detailplaneeringu kohta (18. mai 2016 kiri „Seisukohad, vastuväited ja ettepanekud Rehe detailplaneeringu eskiisi menetlemisel“). Põltsamaa Vallavalitsus saatis 17. juuni 2016 kirjaga nr 7-1/107-2 Malle Jaanikesingule omapoolse seisukoha.

PlanS § 85 lõike 1 kohaselt esitatakse planeering kooskõlastamiseks PlanS § 76 lõikes 1 (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral § 127 lõikes 1) nimetatud asutustele ning teavitatakse PlanS § 76 lõikes 2 (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral § 127 lõikes 2) nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest esitada detailplaneeringu kohta arvamust. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 on maavanem määranud 17. veebruaril 2016 kirjaga nr 12-2/2016/164-2 täiendavalt asutused ja isikud, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. Selle alusel on detailplaneering kooskõlastatud 4. juulil 2016 Terviseameti Lõuna talitusega, 5. juulil 2016 Põllumajandusameti Jõgeva keskusega, 5. juulil 2016 Päästeameti Lõuna päästekeskusega ning 6. juulil 2016 Maanteeametiga. Samuti on omapoolse arvamuse planeeringule andnud Keskkonnainspeksioon 14. juunil 2016, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon 17. juunil 2016, Põltsamaa Vallavara OÜ 21. juunil 2016, Eltel Networks AS 21. juunil 2016, Metsa kinnistu (katastritunnus 61602:002:1662) omanik 27. septembril 2016, Elektrilevi OÜ 30. septembril 2016 ning Rosina kinnistu (katastritunnus 61602:002:0460) omanikud 3. veebruaril 2017.

Rehe katastriüksuse detailplaneering on vastu võetud Põltsamaa Vallavalitsuse 5. juuli 2016 korraldusega nr 236 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“. Nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 20.07.2016–20.08.2016 Põltsamaa Vallavalitsuses, Jõgeva Maakonna Keskraamatukogus ja Põltsamaa valla veebilehel. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust on teavitatud Põltsamaa valla veebilehel, ajalehtedes Vooremaa ja Vali Uudised ning kirjaga koostöö tegijaid ja kaasatavaid.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul esitatud arvamus, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud

Mõhküla elanike esindaja Malle Jaanikesing esitas 18. augustil 2016 kirjaliku arvamuse „Seisukohad, vastuväited ja ettepanekud Rehe detailplaneeringule“. Kirja lisana esitati ühispöördumine, millele on allkirja andnud 35 külaelanikku.

Külaelanikud esitasid Rehe katastriüksuse detailplaneeringu kohta järgmised arvamused.

1. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on põhjendamatu.

Riigikohtu järjepideva praktika kohaselt võib üldplaneeringut detailplaneeringuga muuta vaid väga erandlikel juhtudel. Antud juhul ei ole Põltsamaa Vallavalitsus esitanud veenvaid ja mõjuvaid põhjendusi üldplaneeringu muutmiseks. Isegi, kui vallas peaks esinema vajadus planeeringuga kavandatud tootmishoonete ehitamiseks, ei ole selgelt põhjendatud, miks peaks need rajatama üldplaneeringus ettenähtust erinevasse asukohta. Võib järeldada, et sisuliselt ei ole alternatiivseid asukohti välja selgitatud ja kaalutud, see aga oleks üldplaneeringu muutmise põhjendatuse hindamiseks hädavajalik.

2. Detailplaneeringuga kaasneb kolmandate isikute õiguste ebaproportsionaalne riive.

Vastuvõetud detailplaneeringu elluviimisega kaasneksid mitmed keskkonnanäringud, mida on kirjeldatud 18. mai 2016 kirjas. Külaelanike arvates on põhimõtteliselt väär Põltsamaa Vallavalitsuse arvamus, et näringute seisukohast on oluline see, kui kaugel asuvad planeeringualast lähimad elamud, mitte elamukinnistud. Väited, et müra ja lõhnanäring jääb vastavalt arendaja esitatud andmetele normide piiridesse ja ei ole häiriv, on erapooletu isiku poolt kontrollimata ning seetõttu võib nende usaldusväärsuses kahelda. Samuti on konkreetsemalt hindamata jäetud liiklusega kaasnevad mõjud. Seetõttu leiavad külaelanikud, et detailplaneeringu vastuvõtmine ilma keskkonnamõjusid täpsemalt hindamata oli õigusvastane.

Mõhküla elanike 18. mai 2016 kirjas on täiendavalt eelnevalt märgitud järgmist:

- 1) 500 meetri raadiuses Rehe kinnistust asub 18 elamukinnistut;
- 2) kavandatava planeeringuga kujundatakse senine rohepiirkond ümber tööstuspiirkonnaks;
- 3) planeeritav kompleks ei sobi kokku Mõhküla senise miljöoga. Sellega rikutakse külaelanike omandiõigust ning õigust era- ja pereelu puutumatusele, samuti õigust puhtale elu- ja looduskeskkonnale;
- 4) kompleksi tööga kaasnev õhu-, põhjavee- ja mürareostuse suurenemine hakkab külaelanike elu ja omandi kasutamist häirima isegi juhul, kui see jääb õigusaktidega kehtestatud normide piiridesse;
- 5) Mõhküla senine liikluskoormus suureneb oluliselt. Liikluse müra ning mootorsõidukitest lähtuv õhureostus kahjustab külaelanike omandit ja elukvaliteeti;
- 6) püstitatavad rajatised võivad hakata naaberkinnistutel valgust varjama. Samuti võib külaelanike elukeskkonda mõjutada tehase valgustamisest tulenev valgusreostus;
- 7) väheneb tehasega piirnevate kinnistute turuväärtus;
- 8) valla territooriumil on olemas alternatiivsed võimalused kompleksi asukohaks.

3. Detailplaneeringuga kavandatud lahendus on vastuolus avalike huvidega.

Külaelanikud leiavad, et detailplaneeringuga kavandatud lahendus on vastuolus oluliste avalike huvidega. Planeeringulahendus näeb ette ligi 7 ha suuruse ala muutmise põllumaast kas ehitiste aluseks või transpordimaaks. Seejuures on tegemist väärtusliku põllumaaga, mis langeks planeeringu elluviimisel kasutamisest välja ning häviks jäädavalt.

4. KSH algatamata jätmine on õigusvastane.

KSH eelhindamise oluliste puuduste tõttu leiavad külaelanikud, et otsus KSH algatamata jätta oli sisuliselt õigusvastane. Mitmed olulised mõjud (tootmiseseadmete, transpordi müra, liiklusohutus, kinnisvara hindade langus) on jäänud menetluses välja selgitamata. Seejuures ei ole neid ka Adepte Ekspert OÜ koostatud KSH eelhinnangus kas üldse käsitletud või vaid üldsõnaliselt nenditud, et tehniliste meetmetega on võimalik näring viia miinimumini (tootmiseseadmete müra osas). Puuduvad selged, arvuliselt väljendatud, loogilised ja erapooletult kontrollitud põhjendused, mis tõestaks, et olulisi keskkonnamõjusid ei esine ja seetõttu ei ole KSH algatamine vajalik.

Põltsamaa Vallavalitsus teatas arvamuse esitajale omapoolse seisukoha 16. septembri 2016 kirjaga nr 7-1/113-2, milles põhjendas esitatud arvamusel mittenoustumist, ning teatas avaliku arutelu toimumise aja ja koha.

Põltsamaa Vallavalitsus selgitab esitatud arvamusel järgmiselt.

1. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on põhjendamatult.

Põltsamaa Vallavalitsus nõustub, et nii kehtiva õiguse kui valitseva kohtupraktika kohaselt peab detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandiks ning kinnistu omanik peab üldjuhul senikehtivate reeglitega, sealhulgas üldplaneeringuga, arvestama. Samas on Riigikohus täpsustanud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine võimaldab tagada paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduste äratundmisel on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum (lahendid asjades nr 3-3-1-12-07 ja 3-3-1-87-08). Samuti on Riigikohus lisaks muutuvatele oludele

ja vajadustele pidanud detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmist põhjendatuks ka üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral (lahendid asjades nr 3-3-1-12-07 ja 3-3-1-79-09).

Põltsamaa Vallavalitsus möönab, et kehtiv Põltsamaa valla üldplaneering ei vasta kaasaja nõuetele ja on hetkel arengut pidurdavaks ja piirkonna konkurentsivõimet alandavaks dokumendiks. Et piirkonna konkurentsivõime säiliks ja pigem tõuseks, on Põltsamaa Vallavolikogu kaalutluste tulemusena mitmel puhul otsustanud kehtestada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja seda ka väärtuslikel põllumajandusmaadel, sealhulgas kõnealusel põllumassiivil. Üldplaneeringu põhilahendust on oluliselt muutnud ka Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“.

Arendaja on otsinud ja analüüsinud Põltsamaa vallas mitmeid asukohti, sealhulgas lähemalt kolme: Annikvere, Rästi ja Võhma-Kooli kinnistul. Rehe kinnistu on kõiki asjaolusid (sealhulgas nii arendaja kui kolmandate isikute huve) arvestades asukoha poolest parim variant. Põltsamaa Vallavalitsus leiab, et arendaja vastavad selgitused on olnud mõistlikud ja eluliselt usutavad. Põltsamaa Vallavalitsus jääb seisukohale, et põllumajandusehitise rajamine põllumajandusmaa massiivi servale, kuhu on olemas hea juurdepääs maanteelt, on antud juhul kõiki asjaolusid arvestades lubatav ja põhjendatud.

2. Detailplaneeringuga kaasneb kolmandate isikute õiguste ebaproportsionaalne riive.

Põltsamaa Vallavalitsus juhib tähelepanu asjaolule, et kogu planeeritava ala suurus on 20,21 ha, millest ehitiste alune maa saab olla maksimaalselt 1,5 ha.

Arvamuse esitaja on seadnud kahtluse alla keskkonnahäiringute normtasemetele vastavuse erapooletu isiku poolt kontrollimise ja kõigi esitatud andmete usaldusväärsuse. Põltsamaa Vallavalitsus on seisukohal, et Rehe katastriüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnangu vastutav koostaja Mihkel Vaarik on erapooletu keskkonnaekspert, kelle hinnangutes ei ole alust kahelda. Ekspert on eelhinnangus kokkuvõtvalt leidnud, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Eelhinnangu tulemustega on nõustunud ja seega pidanud eksperdi hinnangut pädevaks ka Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon, Jõgeva Maavalitsus ja teised planeeringu kooskõlastajad.

Lisaks eeltoodule on ka Rehe katastriüksuse detailplaneeringu seletuskirjas märgitud, et erinevad mõjutused peavad jääma ettevõtte tootmisterritooriumile. Samuti on seletuskirjas seatud ehitusprojekti koostamiseks konkreetseid nõuded, mis peavad tagama muuhulgas lähipiirkonnale negatiivsete mõjude sisulise puudumise või vähendamise miinimumini.

1) Kavandatud tegevuse mõju elamukinnistutele.

Väide, et 500 m raadiuses Rehe kinnistust asub 18 elamukinnistut, on meelevaldne, kuna nende kinnistute, millel paikneb elamu, kauguse määramisel tuleb arvestada elamute asukohta katastriüksusel. Sageli paiknevad elamud kinnistute lõunapoolsel serval ja seega planeeringuga piirnevate või lähedal asuvate katastriüksuste kaugemas servas, eemal Rehe katastriüksuse detailplaneeringus kavandatud tootmishoonete alast.

Ettevõtte tegevusest tulenev võimalik keskkonnamõju ja ka keskkonnahäiring jääb ettevõtte territooriumile ning ei mõjuta ümbruskonna elanikke. Sellise järelduse saab teha tuginedes detailplaneeringus esitatud tehnoloogilisele kirjeldusele ning Rehe katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule, mille on koostanud Adepte Ekspert OÜ.

2) Senine rohepiirkonna ümberkujundamine tööstuspiirkonnaks.

Vastavalt Põltsamaa valla kehtivale üldplaneeringule ei ole Rehe katastriüksuse puhul tegemist rohevõrgustiku rohekoridori või tuumalaga, st nn rohepiirkonnaga. Maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ei sea antud piirkonnale kitsendavaid tingimusi. Detailplaneeringuga ei kavandata Rehe katastriüksuse ala kujundamist tööstuspiirkonnaks, vaid sellest katastriüksusest on ainult üks kolmandik kavandatud põllumajandussaaduste ümbertöötlemise ehitiste püstitamiseks.

3) Kompleksi sobivus Mõhküla senise miljöoga; väidetavad külaelanike õiguste rikkumised.

Õigus puhtale keskkonnale ei ole Eesti Vabariigi põhiseaduse §-s 53 otsesõnu märgitud. Riigikohus on selgitanud, et kehtivast õigusest ja Riigikohtu praktikast ei saa järeldada, et iseseisvalt kaitstavaks subjektiivseks õiguseks on õigus puhtale keskkonnale. Isiku emotsionaalsetele, majanduslikele ja kultuurilistele vajadustele ning elukeskkonna kvaliteedinõuetele vastav looduseskeskkond on igaühe jaoks oluline väärtus. Sellist väärtust kaitseb õigus täna mitmel viisil, näiteks looduslike liikide ja loodusalade kaitse korraldamise ja inimtegevusest lähtuvate keskkonnamõjude õigusliku piiramise teel, samuti vastutusmehhanismide loomise kaudu. Isik saab seaduses sätestatud viisil ja ulatuses osaleda keskkonda mõjutavate otsustuste ettevalmistamisel, samuti vaidlustada keskkonda mõjutavaid otsuseid ja toiminguid. Õigus puhtale looduseskeskkonnale saab iseseisva subjektiivse õigusena kujuneda siis, kui õiguslikult on fikseeritavad sellist keskkonda iseloomustavad näitajad ja igaühe talumiskohustus keskkonnamõjurite suhtes.

Rehe katastriüksusel planeeritava tegevusega ei rikuta omandiõigusi, õigust era- ja pereelu puutumatusse, samuti õigust puhtale elu- ja looduseskeskkonnale.

4) Kompleksi tööga kaasnev õhu-, põhjavee- ja mürareostuse suurenemine hakkab külaelanike elu ja omandi kasutamist häirima isegi juhul, kui see jääb õigusaktidega kehtestatud normide piiridesse.

Inimese tervisele avalduva mõjuga seonduvad ennekõike keskkonna kvaliteedi piirväärtused, mille kehtestamise peamiseks eesmärgiks ongi inimese tervise kaitse. Isegi juhul, kui mingi inimtegevusega otseselt või kaudselt seonduv ebasoodne mõju on käsitatav keskkonnahäiringuna, ei tähenda see veel automaatselt seda, et tegevusest tuleks loobuda või sellist mõju koheselt vältida või vähendada. Antud juhul häiringu otsene mõju puudub, mõju keskkonnale ja külaelanikele võib olla kaudne, kuid järgides kõiki norme, saab häiringu muuta mittehäirivaks.

Planeeringus on kirjas, et hoonete projekteerimisel tuleb tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, projekteerimisel arvestatakse kehtivaid standardeid. Määruse nõudeid tuleb täita nii hoone projekteerimisel kui ehitamisel.

Arvestades, et lähimad elamud on ca 400 m kaugusel, ei põhjusta kavandatud tegevus müra normtasemete ületamist. Ka neile elamutele on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee tunduvalt lähemal ja sealt tulev müra kujutab endast suuremat häiringut, kui kaugemale planeeritavad ehitised.

Planeeringu kohaselt tuleb tootmishoonetele kavandada normidekohane ventilatsioonisüsteem, mis vähendab võimalikku lõhnahäiringut. Kavandatud tehnoloogia puhul on süsteem kinnine ning vastavad lõigud, kus vili/raps puutub kokku väliste tingimustega (vastuvõtuauk, puhasti), on varustatud vastavate puhastussüsteemidega. Kavandatava tegevusega ei ole oodata vee- või pinnase reostuse teket.

5) Mõhküla liikluskoormuse, liiklusrütmide ja õhureostuse oluline suurenemine.

Arvestades planeeringuala asukohta ei mõjuta kavandatav tegevus liiklusrütmide suurenemist ning üldise liiklusfooni juures ei avalda täiendavat mõju ka õhureostuse ja müra osas. Seoses kavandatud

tegevusega lisanduvad siiski mõningad transpordiühikud, mis muidu kasutaks teisi teid ja marsruute rapsi ja teravilja vedamiseks. Kuna transporti teostavatele autodele kohandatakse järjest karmimaid heitgaasi ja müra norme, võib eeldada, et liiklusühikute mõningasel suurenemisel häiring ei kasva, vaid jääb samale tasemele.

6) Naaberkinnistute valguse varjamine ning tehase valgustamisest tulenev valgusreostus.

Riigitee äärde tänavavalgustuse rajamist ei ole detailplaneeringus ette nähtud. Välisvalgustus on kavandatud tootmishoonete territooriumile. Valgustite asukohad täpsustatakse ehitusprojektis. Arvestatakse, et territooriumi valgustus ei pimestaks maanteel liiklejaid ja ei häiriks lähipiirkonna elanikke. Territooriumi valgustuse rajamiseks koostatakse vastav ehitusprojekt hoonestuse ehitusprojekti mahus.

7) Tehasega piirnevate kinnistute turuväärtuse vähenemine.

Arvamuse esitaja selline väide on oma olemuslikult oletuslik, sest kinnisvaraturul võrreldavaid tehinguid ei ole. Kui kahel kolmandikul planeeringualast kujundatakse näidispõllud, võib piirnevate kinnistute turuväärtus hoopis suurenedagi.

8) Alternatiivsed võimalused kompleksi asukohaks.

Planeeritud asukoht on valitud võimalikult lähedal liiklussõlmele, et vältida autoliikluse suunamist külade vahele. Kuna Põltsamaa vallas pole kohti, kus puuduks asustus, samal ajal oleks mõistlikul kaugusel riigi- või munitsipaalteed, eeldused elektrienergiaga liitumiseks ning vastaks antud tootmisüksuse tehnilistele, logistilistele ja muudele nõuetele, siis olles kaalunud erinevate asukohtade vahel, jõuti järeldusele, et antud asukoht on parim, vastamaks elloetletud tingimustele, pidades silmas ka lähituleviku arenguid transpordikoridoride väljaarendamisel. Vald ei saa eraõiguslikule isikule ette kirjutada, mida ja kuhu ta peab ehitama. Selle kohta on Riigikohus 15.01.2009. a lahendis asjas nr 3-3-1-87-08 asunud järgmisele seisukohale: „Kollegium nõustub kohtutega, et juhul, kui detailplaneeringuga reguleeritakse eraõiguslikule isikule kuuluva maa kasutamist, ei ole keskkonnamõju strateegilisel hindamisel ja planeerimisdiskretsiooni teostamisel kohustuslik kaaluda alternatiivseid asukohti kavandatava tegevuse läbiviimiseks väljaspool planeeritavat ala.“.

3. Detailplaneeringuga kavandatud lahendus on vastuolus avalike huvidega.

Arvamuse esitaja on märkinud, et Rehe katastriüksuse detailplaneering on vastuolus avalike huvidega, kuna ca 7 ha ulatuses muudetakse maatulundusmaa kas ehitise aluseks või transpordimaaks ning vastav ala ei ole enam põllumaana kasutatav. Põltsamaa Vallavalitsus on lähtunud Maaeluministeeriumi 7. juuni 2016 kirjas nr 4.1-5/4550-1 toodud soovitustest ja selles märgitud asjaolusid kaalunud. Kui käsitleda Maaeluministeeriumi kirjas viidatud seaduse eelnõu eesmärki (kahaneva põllumajandusliku tööhõive tingimustes kindlustatakse põllumajandusliku maa kaitsega maaelule püsiva majandusliku baasi säilimine), siis täidavad Rehe katastriüksuse detailplaneering ja ettevalmistamisel olev seaduse eelnõu sisuliselt sama eesmärki - suurendavad põllumajanduslikku tööhõivet ja väärtustavad põllumajandusmaad.

Põltsamaa Vallavalitsus on seisukohal, et kogu Rehe katastriüksuse detailplaneeringu ala ja planeeritavat tegevust tervikuna vaadates ei ole võimalik väita, et detailplaneering on arvamuse esitaja poolt viidatu tõttu vastuolus avalike huvidega. Seoses väärtusliku põllumajandusmaa edendamise ja maaelu arendamisega saab asuda pigem seisukohale, et Rehe katastriüksuse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused on põllumajandusmaa väärtustamise ja maaelu arendamise eesmärkidega kooskõlas ning seega avalikes huvides.

4. KSH algatamata jätmine on õigusvastane.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel tuleb KSH läbi viia vajaduse korral. Antud juhul on koostatud KSH eelhindang Adepte Ekspert OÜ poolt. Eelhindangus on märgitud, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu

elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Eelhinnang on saadetud arvamuse avaldamiseks vastavatele asutustele ning asutused on leidnud, et KSH koostamise vajadus puudub. Põltsamaa Vallavalitsus on vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 3-5 sätestatud kriteeriumitele ja § 33 lõikes 6 nimetatud asjaomaste asutuste arvamustele andnud oma hinnangu ja põhjendused KSH (mitte)vajalikkuse kohta ning leidnud, et KSH läbiviimine ei ole antud juhul vajalik. Arvamuse esitaja ei ole välja toonud, millised konkreetsed mõjutused keda ja kuidas Rehe katastriüksuse detailplaneeringu elluviimisega negatiivselt võiksid mõjutada. Põltsamaa Vallavalitsus on kõiki materjale ja infot analüüsinuna ning kaalununa asunud seisukohale, et selliseid mõjutusi väljaspool planeeringuala ei esineks.

Rehe katastriüksuse detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 21. septembril 2016 Põltsamaa Vallavalitsuses. Detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast on teatatud Põltsamaa valla veebilehel, ajalehtedes Vooremaa ja Vali Uudised ning kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele. Arvamuse esitanud Mõhküla elanike esindaja Malle Jaanikesing ja ühispöördumisele alla kirjutanud Rein Põldmaa osalesid avalikul arutelul, teised allkirja esitanud isikud arutelul ei osalenud. Avaliku arutelu protokollis kohaselt kokkulepet saavutada ei õnnestunud, Malle Jaanikesing jäi oma arvamuse juurde ning midagi lisada ei soovinud. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta avaldati teated ajalehtedes Vooremaa ja Vali Uudised ning Põltsamaa valla veebilehel.

Vastavalt PlanS § 88 lõikele 5 võib avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust esitanud isik loobuda oma arvamusest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Sellest lähtuvalt küsis Põltsamaa Vallavalitsus Malle Jaanikesingu seisukohta arvamusest loobumise kohta. Malle Jaanikesing kinnitas oma 7. oktoobri 2016 kirjaga, et külaelanikud ei kavatse loobuda planeerimismenetluses varasemalt esitatud seisukohtadest ja vastuväidetest. Oldi jätkuvalt seisukohal, et vastuvõetud planeeringulahendus on vastuolus kehtiva üldplaneeringu ning planeerimisõiguse normidega.

Arendaja Farm In Productions OÜ tegi 2016. aasta sügisel külaelanikele korduvaid ettepanekuid kohtumiseks, kuid kõigile osapooltele sobivat aega ei leitud.

Põltsamaa Vallavalitsus on planeeringu koostamise korraldajana seisukohal, et Rehe katastriüksuse detailplaneering tuleks kehtestada esitatud kujul.

Detailplaneeringule heakskiidu andmise menetluses planeeringu kohta esitatud arvamuse lahendamine

PlanS § 90 lõike 3 punkti 2 kohaselt kuulab maavanem detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. PlanS § 90 lõige 4 sätestab, et kui eelnimetatud isikud kokkulepet ei saavuta, esitab maavanem nendele oma kirjaliku arvamuse arvestamata jäänud arvamuste kohta 30 päeva jooksul pärast osapoolte ärakuulamist.

16. detsembril 2016 toimus Rehe katastriüksuse detailplaneeringust huvitatud isikute ja maavalitsuse ametnike koosolek, kus arendaja tutvustas kavandatavat lahendust ja seal rakendatavat tehnoloogiat. Malle Jaanikesing edastas 2. jaanuaril 2017 Jõgeva Maavalitsusele külaelanike mõtted nimetatud arutelu kohta.

Detailplaneeringu heakskiidu menetluses planeeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse läbiarutamiseks korraldati 4. jaanuaril 2017 Jõgeva Maavalitsuses arutelu, millel osalesid Mõhküla elanike esindajad, Põltsamaa Vallavalitsuse esindajad, planeeringuala arendaja Farm In Productions OÜ esindajad, planeeringu koostaja Casa Planeeringud OÜ esindaja, advokaadibüroo LINKLaw OÜ

esindaja ning Jõgeva maavanem ja maavalitsuse ametnikud. Nimetatud arutelul osapooled oma seisukohtadest ei taganenud ning seetõttu planeeringulahendust ei muudetud. Detailplaneeringu koostaja tegi kaks kompromisettepanekut (hoonete kasutusotstarbe määramine ja definitsioonide lisamine).

Jõgeva maavanem on küsinud täiendavat informatsiooni detailplaneeringust huvitatud isikult Farm In Productions OÜ-lt 13. detsembri 2016 e-kirjaga, planeeringu koostamise korraldajalt Põltsamaa Vallavalitsuselt 11. jaanuari 2017 ja 30. jaanuari 2017 e-kirjadega ning KSH eelhinnangu koostajalt Adepte Ekspert OÜ-lt 23. jaanuari 2017 e-kirjaga.

Jõgeva maavanema seisukoht Rehe katastriüksuse detailplaneeringule esitatud arvamuse kohta

1. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on põhjendamatult.

Riigikohtu halduskolleegiumi 15. jaanuari 2009 otsuse nr 3-3-1-87-08 punktis 21 on selgitatud, et juhul, kui detailplaneeringuga reguleeritakse eraõiguslikule isikule kuuluva maa kasutamist, ei ole KSH ja planeerimisdirektsooni teostamisel kohustuslik kaaluda alternatiivseid asukohti kavandatava tegevuse läbiviimiseks väljaspool planeeritavat ala. Sama otsuse punktis 22 märgitakse, et kohalik omavalitsus peab põhjalikult kaaluma ning motiveerima detailplaneeringulahenduse vajalikkust ning tootmishoone sobivust alale, mille kasutamine on üldplaneeringu alusel ette nähtud maatulunduse otstarbel. Kohtud leidsid, et vald ei saa eraõiguslikele isikutele ette kirjutada, kuhu ja mida nad peavad ehitama. Kolleegium leiab, et ka eraõiguslikust isikust maaomanik või arendaja peab maa kasutamist kavandades arvestama kehtestatud üldplaneeringuga ning sellega, et üldplaneeringut mõjuva põhjusega muuta ei saa.

Menetlusedokumentidest nähtub, et arendaja on kaalunud tootmishoonete alternatiivseid asukohti edasiste tootmisplaanide elluviimiseks ning analüüsinud ja selgitanud kriteeriume, mille põhjal Rehe katastriüksus tootmise kavandamiseks valiti. Farm In Productions OÜ on otsinud ja analüüsinud Põltsamaa valla piires mitmeid alternatiivseid asukohti, sealhulgas lähemalt kolme: Annikvere, Rästi ja Võhma-Kooli katastriüksusi. Põltsamaa Vallavalitsusele on esitatud detailsem ülevaade alternatiivsete asukohtade probleemidest.

Eeltoodust tulenevalt on Jõgeva maavanem seisukohal, et arvestades teostatud asukohavaliku analüüsi tulemust on Põltsamaa valla üldplaneeringu muutmine põhjendatud.

2. Detailplaneeringuga kaasneb kolmandate isikute õiguste ebaproportsionaalne riive.

Riigikohtu halduskolleegiumi 19. aprilli 2007 otsuse nr 3-3-1-12-07 punktis 13 on selgitatud, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutmatusena säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda.

Adepte Ekspert OÜ koostas 2015. aasta detsembris Rehe katastriüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnangu, milles selgus, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Arvamus on antud erapooletu eksperdi poolt.

Eeltoodust tulenevalt on Jõgeva maavanem seisukohal, et kuna arvamuse esitaja väited võimalike keskkonnahäiringute ja oluliste keskkonnamõjude esinemise kohta on paljasõnalised, siis pole põhjust kahelda Adepte Ekspert OÜ poolt koostatud KSH eelhindamise tulemustes.

3. Detailplaneeringuga kavandatud lahendus on vastuolus avalike huvidega.

Rehe katastriüksuse detailplaneeringuga planeeritakse 20,21 ha suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega ala muutmist selliselt, et ca 6,5 ha moodustaks tootmismaa sihtotstarbe (ning sellest omakorda on maksimaalne ehitiste alune maa kuni 1,5 ha). Planeeringuala ise paikneb 120 ha

suurusel põllumajandusmaa massiivil, seega sellest tulenevalt läheb muutmisele vaid 5,4% kogu põllumajandusmaa massiivi pindalast.

Maaeluministerium kinnitab oma 7. juuni 2016 kirjas nr 4.1-5/4550-1, et väärtuslikku põllumajandusmaad käsitlevate õiguslike aluste loomisega ei soovita mitte mingil moel pidurdada maaelu arengut, sealhulgas vajalikku ehitustegevust, vaid seda, et enne kui asuda viljakat põllumajandusmaad kui taastumatut loodusressurssi muul eesmärgil hõivama ja katma, tuleks kõik muud maakasutuse võimalused eelnevalt põhjalikul läbi kaaluda. Maaeluministerium on andnud arvamuse, et Rehe kinnistule kavandatava kompleksi puhul peaks kohaliku omavalitsuse üksus kaaluma ja hindama eelnevalt kõiki võimalikke mõjusid ja tagajärgi, mis kaasneksid ehitamise tagajärjel mulla kui taastumatu ressursi kadumisel. Põltsamaa Vallavalitsus on seda teinud oma 23. septembri 2016 kirjas nr 7-1/109-2. Planeeringu korraldaja on asukoha valikut kaalunud ja arvamuse andjale põhjendanud.

Eeltoodust tulenevalt on Jõgeva maavanem seisukohal, et käsitletava detailplaneeringuga kavandatud lahendus ei ole vastuolus avalike huvidega.

4. KSH algatamata jätmine on õigusvastane.

Adepte Ekspert OÜ koostas 2015. aasta detsembris Rehe katastriüksuse detailplaneeringu KSH eelhindangu, milles selgus, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole eelhindaja arvates vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju nitraaditundliku piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel esialgse eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas ei ole kaitstavaid loodusväärtusi;
- 4) planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, haritavaal põllumaal ei esine väärtuslike taimekoosluste olemasolu, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse, müra taseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Eksperti sõnul on KSH eelhindangu koostamise mõtte kohaliku omavalitsuse abistamine oluliste mõjude võimaluste välja selgitamisel ehk siis kas on detailplaneeringu koostamisel vaja KSH-d algatada või mitte. Sellest tulenevalt otsustas Põltsamaa Vallavalitsus oma 31. oktoobri 2016 korraldusega nr 376 KSH-d mitte algatada.

KSH eelhindangu koostaja on 25. jaanuaril 2017 vastanud täiendavatele küsimustele seoses KSH eelhindamise läbiviimisega. Nimelt selgitas ekspert, et valguse varjamine ja valgusreostus ei ole käsitletavas planeeringus teemaks, samuti ei lange tootmishoonete rajamise tõttu piirkonna turuväärtus.

Eeltoodust tulenevalt on maavanem arvamusel, et KSH algatamata jätmine ei olnud õigusvastane.

Kokkuvõtteks asub Jõgeva maavanem seisukohale, et Malle Jaanikesingu taotlus Rehe katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamata jätmiseks ei ole põhjendatud.

Detailplaneeringule heakskiidu andmine ja planeeringu kehtestamiseks ettepaneku tegemine

Rehe katastriüksuse detailplaneering on koostatud avalikkuse põhimõtet järgides. Maavanem on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel on huvitatud osapooled saanud piisavalt kaasa rääkida, kuna planeering on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutustega ning kaasatud on puudutatud isikud. Detailplaneeringu eelnõu ja vastuvõtmise järgse detailplaneeringu avalikud väljapanekud ning avalikud arutelud on korrektselt läbi viidud, mille jooksul esitatud kirjalikele arvamustele on Põltsamaa Vallavalitsus esitanud põhjendatud seisukohad.

Põltsamaa Vallavalitsus on tutvustanud planeeringulahendust planeeritava elektrimaakaabliga kitsendatava kinnisasja Rosina (katastritunnus 61602:002:0460) omanikele ning saanud neilt kirjaliku nõusoleku. Planeeringumaterjalidesse on maavanema poolt nõutud täiendused ja parandused sisse viidud, samuti on esitatud vajaminev teave.

Võttes aluseks PlanS § 90 lõike 3 punktid 1 ja 2 ning lähtudes lõikest 2 annan heakskiidu Rehe katastriüksuse detailplaneeringule ning teen Põltsamaa Vallavolikogule ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks.

Vastavalt PlanS § 91 lõikele 3 palun saata teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ning kehtestatud planeering maavanemale ja maakatastri pidajale 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates. Detailplaneering koos menetlusedokumentidega palun edastada maavanemale nii paberkandjal kui digitaalselt (CD-l).

PlanS § 142 lõikest 8 lähtuvalt palun Põltsamaa Vallavalitsusel kanda 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist kavandatud muudatus Põltsamaa valla üldplaneeringusse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Viktor Svjatõšev
maavanem

Lisa: Rehe katastriüksuse detailplaneering – 1 kaust.

Teadmiseks: Malle Jaanikesing, mallejaani@gmail.com

Janika Raudsepp 776 6328
janika.raudsepp@jogeva.maavalitsus.ee