



MULGI VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Karksi-Nuia

27. mai 2025 nr 267

Mulgi valla üldplaneeringu kehtestamine

Mulgi valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) algatati Mulgi Vallavolikogu 17.10.2018 otsusega nr 66.

Mulgi vald moodustati 24.10.2017 Abja, Halliste ja Karksi valla ning Mõisaküla linna ühinemise teel. Üldplaneeringu ala hõlmab Mulgi valda kogupindalaga 881 km². Mulgi valla üldplaneeringu eesmärk on ühinenud valla territooriumil ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete, kultuuriliste ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine järgnevateks aastateks. Üldplaneering on strateegiline dokument, mis loob raamistiku maa kasutusele ja ehitamisele ning aitab tagada tasakaalustatud ja säästva arengu.

Ühinenud Mulgi vallas on 3 linna (Abja-Paluoja, Karksi-Nuia ja Mõisaküla), 2 alevikku (Halliste, Öisu) ja 58 küla. Abja-Paluoja ja Karksi-Nuia on valla piirkondlik kaksikeskus, mistõttu on oluline tagada üldplaneeringuga head liikumisvõimalused.

Valla üldplaneeringuga on määratud maakasutuse põhimõtted, loodus- ja kultuuriväärtuste kaitse, taristu arendamise suunad, keskkonnakaitse tingimused ja õiguslikud alused detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks.

Tiheasutusega piirkonnas on ehitustingimused rangemad, sest ehitus toimub piiratud maa-alal ning arvestama peab naabrite, avaliku ruumi, infrastruktuuri ja väljakujunenud linnalise asutusilmega.

Üldplaneeringu koostamist korraldas Mulgi Vallavalitsus. Üldplaneeringu koostas AB Artes Terrae OÜ (töö nr 1978ÜP3) ja KSH Alkranel OÜ.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti kehtivatest arengudokumentidest: Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“; Viljandi maakonnaplaneering 30+; Viljandi maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Kilingi-Nõmme- Riia TEC2 330 kV õhuliini trassi koridori asukoha määramine Viljandi maakonnas“; Abja, Halliste ja Karksi valla ning Mõisaküla linna üldplaneeringud; Mulgi valla arengukava 2019-2025 ning arvestati muid kehtivaid arengukavasid ja trende.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi KSH, mille ülesanne oli selgitada, kirjeldada ja hinnata üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrata vajadusel leevendusmeetmed.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 08.02.2021 kuni 10.03.2021, millele järgnesid avalikud arutelud 21.04.2021 ja 22.04.2021 Teams`i keskkonnas. Eelnõu avaliku väljapaneku ja avalike arutelude tulemusel täiendati üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõud ning esitati need kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks koostöö tegijatele ja kaastavatele isikutele 09.02.2022. Üldplaneeringule on kooskõlastuse andnud Terviseamet (01.03.2022), Muinsuskaitseamet (11.03.2022), Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (08.03.2022), Maaeluministeerium (17.02.2022), Transpordiamet (10.03.2022), Keskkonnaministeerium (10.03.2022), Keskkonnaamet (07.03.2022), Kaitseministeerium (10.03.2022) ja Maa-amet (19.03.2024).

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve amet teavitas 22.02.2022 kirjaga, et loobub pädevuse puudumise tõttu kooskõlastamisest. Põllumajandus- ja Toiduamet tegi 19.03.2024 kirjaga planeeringule ettepanekud, mille osas kohalik omavalitsus esitas oma põhjendatud seisukohad nendega mitte arvestamise kohta 14.09.2022, märkides, et kuivõrd ametiasutus ei ole välja toonud vastuolu seadusega, loeb kohalik omavalitsus planeeringu PlanS § 85 lõike 3 alusel kooskõlastatuks.

Kooskõlastuse küsimisele mittevastanud võib PlanS § 85 lõike 2 kohaselt lugeda planeeringu vaikimisi kooskõlastanuteks. Sellest lähtuvalt on üldplaneeringu ja KSH vaikimisi kooskõlastanud Tõrva, Viljandi, Põhja-Sakala ja Saarde Vallavalitsused, Päästeamet ning Politsei- ja Piirivalveamet.

Kaasatavate isikute poolt esitatud arvamustele vastas kohalik omavalitsus 14.09.2022.

Mulgi Vallavalitsus korraldas täiendava avaliku arutelu 21.09.2022, millest teavitati 16.09.2022 ajalehes Sakala ja valla kodulehel.

Üldplaneering võeti vastu ja KSH aruanne tunnistati nõuetele vastavaks Mulgi Vallavolikogu 25.10.2022 otsusega nr 80. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 14.11.2022 kuni 14.12.2022. Vastavasisulised teated avaldati ajalehes Sakala ning Mulgi Vallavalitsuse veebilehel. Koostöötegijaid ja kaasatavaid isikuid teavitati kirja teel. Üldplaneeringu materjalidega oli võimalik avaliku väljapaneku ajal tutvuda Mulgi valla kodulehel, Abja-Paluoja linnas, Kulla külas, Karksi-Nuia linnas ja Mõisaküla linnas.

Avaliku väljapaneku kestel esitati arvamusi, millele kohalik omavalitsus vastas kirjalikult. Seejärel korraldas vallavalitsus avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavad arutelud 24.01.2023 Karksi-Nuias ning 25.01.2023 Abja-Paluoja. Teated avalike arutelude kohta ilmusid ajalehes Sakala ning Mulgi valla kodulehel. Avalikest aruteludest teavitati kirjalikult valitsusasutusi ning puudutatud ja kaasatud isikuid.

Mulgi Vallavalitsus esitas esimest korda 30.06.2023 kirjaga nr 7-1/4-179 üldplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks vastavalt PlanS § 90 lõikele 1. Valdkonna eest vastutav minister tegi 28.09.2023 kirjaga nr 14-3/1133-3 ettepaneku täiendavalt kaasata üldplaneeringu menetlusse isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada ning teha täiendavat koostööd valitsusasutusega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering puudutab.

Mulgi Vallavalitsus esitas korrigeeritud üldplaneeringu heakskiidu saamiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) 11.04.2024 kirjaga nr 7-1/4-209.

ReM korraldas PlanS § 90 lõike 3 punkti 2 kohaselt üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja vallavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamise 25.09.2024. Ärakuulamisel kokkulepet esitatud arvamuste osas ei saavutatud ning ReM palus vallavalitsusel saata täiendava selgituskirja ettepanekute tegijatele.

Peale ärakuulamist saatis Mulgi Vallavalitsus mitteamvestatud ettepanekute tegijatele kirjalikult täiendavalt selgitused ja põhjendused, miks üldplaneeringus nende ettepanekuid ei arvestatud.

Mulgi valla üldplaneeringus arvestamata jäänud ettepanekud koos vallavalitsuse seisukohtadega:

- 1) *Ehituskeeluvööndi vähendamine Abja-Paluoja paisjärve, Ainja paisjärve ja Karksi-Nuia paisjärve ääres.*

Looduskaitseaduse § 40 lõike 3 kohaselt toimub ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine üksnes Keskkonnaameti nõusolekul. Mulgi Vallavalitsus taotles kahel korral üldplaneeringu koostamise raames Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist. Amet nõustus Ainja järve ääres väikesel alal ehituskeeluvööndi vähendamisega Suvila tee 28 (48001:001:0110), Suvila tee 30 (60002:005:0020) ning Suvila tee 32 (480001:001:0110) katastriüksustel.

Keskkonnaamet leidis, et Ainja külas Suvila tee 32a (48001:001:0111) katastriüksusel ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud, kuna kinnistule ei ole hooneid ja sinna nende püstitamisel ei ole võimalik veekogu kallast looduslikuna säilitada, sest ehitamisega kaasneb olemasoleva taimekoosluse osaline hävimine ja inimõju suurenemine. Tagatud pole ka kallasraja avalik kasutus.

Keskkonnaamet ei andnud ka nõusolekut Abja-Paluoja ja Karksi-Nuia paisjärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhjusel, kuna ehitamine nende järvede äärde ei ole kooskõlas looduskaitseaduse eesmärkidega ning ohustaks olemasoleva loodusliku taimeestiku hävimist, mis on oluline puhver veekeskkonna kaitsel.

Tulenevalt eeltoodust ei saanud kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuid üldplaneeringus arvestada.

- 2) *Kohalikult valla teelt ligipääs Kallaku kinnistule Leeli külas.*

Üldplaneeringus on toodud kohalike teede üldise asukoha määramise põhimõtted, kus on märgitud, et kohalikuks teeks võib määrata tee, mis viib ühiskondliku kasutusega hooneni, mis moodustab osa jätkuvast kohaliku tee marsruudist, on juurdepääsuteeks avaliku huviga kinnistule, millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin või mis on oluliseks ühendusteeks teiste kohalike teede vahel. Kallaku kinnistule juurdepääsutee määramisel eelpool nimetatud põhjust ei ole ja seepärast ettepanekut ei arvestatud.

- 3) *Ainja külas suvilate piirkonnas kõikidele kinnistutele ning kallasrajale juurdepääsu loomine, samuti juurdepääs tuletõrje veevõtukohale aastaringselt.*

Ettepanek jäi arvestamata, sest üldplaneeringus ei määrata üldjuhul kinnistupõhist kohaliku tee vajadust. Põhitee, mis läbib suvila kruntide on üldplaneeringus kavandatud avalikuks teeks. Juurdepääsud kinnistutele on võimalik lahendada servituutidega. Tuletõrje veevõtukohale juurdepääs ei pea olema avalikult kasutatavalt teelt, see võib olla tee, mis kannatab päästeauto sõitmist. Kui kohalik omavalitsus otsustab välja ehitada tuletõrje veevõtukohta, siis lepatakse maaomanikega kokku tee ehitamine. Ainja järve kallasrajale avalik juurdepääs on olemas teisel pool järve.

- 4) *Elamumaa kruntide määramine Karksi-Nuias Piiri tänaval kuni Aasa tänavani, Piiri tänav ja Kassepa tänav vahelisele alale ning Lõuna tänav piirkonda. Kortermajade kruntide planeerimine Veetorni ja Männiku tänav vahelisele alale, samuti elamuala laiendamine Niine tänavast Männiku tänavani (aiamaade ja koertepargi ala).*

Üldplaneeringus on arvestatud elamualaga Piiri tänav äärde ühe rea kruntidega kuni Aasa tänavani, s. o jätkuna praegustele ühepereelamutele. Tegemist on rohealaga, mida ei ole otstarbekas kogu ulatuses täis ehitada. Kalmistu ja elamurajooni vaheline puhverala peab säilima. Piiri tänav ja Kassepa tänav vahelist ala kasutatavad kortermajade elanikud aiamaadena, alal on juba aastaid terviserada, mis on intensiivselt aastaringses kasutuses.

Üldplaneeringus on elamualaga osaliselt arvestatud Lõuna tänav äärde Aia tänavast kuni Lõuna tänav kortermajadeni. Säilitatud on lai roheline koridor Veetorni ja Aia tänav vahel. Planeeritud on elamuala ka Männiku ja Veetorni tänav nurgale.

Elamuala laiendamisega Veetori tänav äärde, kus on kortermajade elanike aiamaad ja koerte jalutusala planeeringus ei arvestatud. Tegemist on olulise rohealaga kortermajade ja üksikelamute piirkonnas, moodustades puhvertsooni nende vahel.

Üldplaneeringus uute elamualade määramisel on arvestatud olemasolevate elamute paiknemisega ja seepärast on elamualad reserveeritud tänavate äärde, et otstarbekalt kasutada olemasolevat infrastruktuuri (vesi, kanal, elekter, teed jne).

- 5) *Puhkeala ja kergliiklustee kavandamine Ainja suvilate piirkonda.*

Ettepanekuga ei arvestatud, sest puudub vaba maa puhkeala rajamiseks. Ainja järve teisel kaldal on munitsipaalmaal avalik puhkeala. Kergliiklusteed suvila piirkonnast Valga-Uulu maanteele üldplaneeringus ei kavandatud, kuna selle rajamine on kulukas ja teenindaks ebaproportsionaalselt vähe inimesi.

- 6) *Karksi-Nuias Polli tee ja Viljandi maantee vahelise ala elamumaaks määramine kuni Papi kalmistuni ning elamumaa laiendamine maastikukaitsealale.*

Üldplaneeringus ei arvestatud maastikukaitsealale elamuala laiendamise ettepanekuga, kuna Keskkonnaamet sellega ei nõustunud. Elamuala laiendamise soov jääb rohevõrgustiku alale, Karksi ürgoru servale. Rohelise võrgustiku alale planeerimisel tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima. Vältida tuleb ruumilise mõjuga objektide kavandamist ning uute asustusalade rajamist. Rohevõrgustiku alale jääv põllumaa/kultuurrohumaa peab jääma põllumajanduslikku kasutusse, säilitades ajaloolist maakasutust, maastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele. Viljandimaa maakonnaplaneeringu kohaselt on Karksi ürgorg maakondliku tähtsusega I klassi väärtuslik maastik. Väärtuslikule maastikule tuleb sobitada uusi elemente ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning ei rikutaks pöördumatult maastikku.

Mulgi valla üldplaneeringus on osaliselt elamumaa ettepanekuga arvestatud. Reserveeritud on väike-elamumaa- ala, kus võib ehitada üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu, kuid elamute rajamisel antud piirkonda on seatud üheks täiendavaks tingimuseks hoonete kõrguse piirang 5 m, arvestades ümbruskonna olemasoleva hoonestusega. Piirangu seadmise peamisteks põhjuseks on vaadete säilimine ja roheala terviklikkus. Kõrgusepiirang 5 m on seatud põhjusel, et uued elamud ei sulgeks vaadet olemasolevate madalate üksikelamute elanikele ja säiliks avatud vaade maastikuliselt kaunile ürgorule järve suunas ja üle selle riigimaantee teelõigult, enne Papi kalmistut. Kohalik omavalitus on üldplaneeringu koostamisel lähtunud sellest, et uusarenduste mõju ei kahjustaks ning ei halvendaks olemasolevat keskkonda.

Mulgi Vallavalitsus esitas üldplaneeringu uuesti heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile 20.01.2025. Seoses riigiasutuste ümberkorraldamisega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 üldplaneeringu heakskiidu andja PanS § 90 kohaselt Maa- ja Ruumiamet (MaRu).

PlanS § 90 lõike 2 kohaselt andis MaRu heakskiidu Mulgi valla üldplaneeringule 19.03.2025 kirjaga nr 12-1/25/243-4.

Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et üldplaneeringus on kohaliku omavalitsuse väärtusi ja vajadusi arvestades täidetud PanS-s sätestatud üldplaneeringu asjakohased ülesanded. Planeeringulahendus on kaalutletud ja põhjendatud ning lähtuvalt arenguvajadustest on seatud põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused ruumilise keskkonna arenguks. KSH-s on kirjeldatud ja hinnatud üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivat olulist keskkonnamõju ning on välja toodud mõjude leevendusmeetmed. Üldplaneeringu elluviimisega olulist keskkonnamõju ei kaasne. Üldplaneering ja KSH aruanne on koostatud koostöös asjassepuutuvate valitsusasutuste ja naaberomavalitsustega ning on kaasatud PlaS § 76 lõikes 2 nimetatud isikud. Üldplaneeringule arvamusi esitanud isikud on olnud planeeringu koostamisse kaasatud vastavalt PlanS § 9 ja on teadlikud planeeringulahendusest.

Maa- ja Ruumiameti poolt antud heakskiidu otsuses tuuakse välja, et Mulgi Vallavalitsus on esitatud arvamusi kaalunud ja selgitanud üldplaneeringu lahenduse valikut ning sellega täitnud haldusmenetluse seaduses seatud kaalutlemise kohustust ning esitatud põhjendused ja selgitused on asjakohased ja piisavad.

Mulgi valla üldplaneeringus on järgitud planeerimisseaduses sätestatud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 82, § 83 lõiked 1 ja 2, § 84 lõike 1, § 87 lõiked 1 ja 6, § 88 lõike 1 § 91 lõike 1, § 93 lõike 1 ning Maa- ja Ruumiameti 19.03.2025 kirja nr 12-1/25/243-4,

Mulgi Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Mulgi valla üldplaneering vastavalt lisale.
2. Mulgi Vallavalitsusel korraldada valla üldplaneeringu kehtestamisest teavitamine järgmiselt:
 - 2.1 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja valla kodulehel www.mulgivald.ee;
 - 2.2 14 päeva jooksul maakatastri pidajale;
 - 2.3 14 päeva jooksul isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
 - 2.4 14 päeva jooksul kinnisasja omanikele, kelle kinnisasjale kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine planeerimis ja ehituskeeld;
 - 2.5 14 päeva jooksul valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb;
 - 2.6. 14 päeva jooksul, kelle õigusi üldplaneering võib puudutada ja kes on avaldanud soovi olla kaasatud;
 - 2.7 30 päeva jooksul maakonnalehes Sakala;
 - 2.8 esimesel võimalusel ajalehes Mulgi Sõna.

3. Tunnistada kehtetuks:

3.1 Abja Vallavolikogu 14.08.2008 otsus nr 244 „Abja valla üldplaneeringu kehtestamine“;

3.2 Halliste Vallavolikogu 15.12.2010 otsus nr 35 „Halliste valla üldplaneeringu kehtestamine“.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Imre Jugomäe

Volikogu esimees