**EELNÕU 2025/**

 **KOMISJONID:**

|  |  |
| --- | --- |
| eelarve- ja arengukomisjon |  |
| hariduskomisjon |  |
| kultuuri- ja spordikomisjon |  |
| majandus- ja keskkonnakomisjon |  |
| revisjonikomisjon |  |
| sotsiaalkomisjon |  |
| seeniorite nõukoda |  |
| noortevolikogu |  |

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

**OTSUS**

00. juuli 2025 nr

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise

12.05.2025 esitas kinnistute Lossi tn 29 // Tartu tn 11(katastritunnus 89713:001:0100) ja Lossi tn 31c(katastritunnus 89713:001:0530) omaniku GHV Varad OÜ (registrikood 16410579) esindaja taotluse sooviga tunnistada kehtetuks Kinnistute Lossi tänav 29 Tartu tänav 11, Lossi tänav 31b ja Lossi tänav 31c (Viljandi linna detailplaneeringute registri nr 2017-004, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 29.06.2020 korraldusega nr 283). Detailplaneeringu eesmärk oli laiendada hotelli krundile Lossi tn 31c. Detailplaneering on kättesaadav: <https://evald.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/645> .

Kinnistute omanik soovib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kuna planeeringu kehtestamisest möödub viis aastat ning selle eesmärgid ei ole käesoleval ajal omaniku jaoks enam asjakohased. Peale COVID-19 pandeemiat on nõudlus hotelliteenuste järgi järsult langenud ning külastajate arv ei ole senini saavutanud pandeemia eelset taset. Lisaks on prognoositav, et uue spahotelli valmides väheneb teiste Viljandi hotellide külastajate arv veelgi.

Lähtuvalt PlanS § 140 lõikest 1 võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja planeeringut ei ole asutud ellu viima, ning kui planeeringu koostamise korraldaja või kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kehtetuks tunnistamise menetlus viiakse läbi vastavuses planeerimisseaduse §-le 140.

Lähtuvalt PlanS § 140 lõikest 6 saab kehtivaid detailplaneeringuid kehtetuks tunnistada kohaliku omavalitsuse volikogu.

Kinnistute omanik ei soovi detailplaneeringut ellu viia. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei muuda olemasolevat krundijaotust ega kinnisasjade omandiõigust. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine loob võimaluse kruntide arenguks ja eesmärgipärasemaks kasutamiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse § 140 lõike 1 ja lõike 6 ning kinnistute Lossi tn 29 // Tartu tn 11 ja Lossi tn 31c omaniku GHV Varad OÜ (registrikood 16410579) taotluse alusel Viljandi Linnavolikogu

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

1. Tunnistada kehtetuks Kinnistute Lossi tn 29 // Tartu tn 11, Lossi tn 31a, Lossi tn 31b, Lossi tn 31c detailplaneering (Viljandi linna detailplaneeringute registri nr 2017-004).
2. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:

1) vaide Viljandi Linnavolikogule aadressil volikogu@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;

2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tartuhk.menetlus@kohus.ee või Veski tn 32, 50409 Tartu.

1. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

**Koostaja(d):** Kertu Puur

**Esitatud:**

**Esitaja:** Viljandi Linnavalitsus **Ettekandja:** Kalvi Märtin

**Lk arv:** 4

**Hääletamine:** koosseisu häälteenamus/poolthäälteenamus/nõudmisel

Seletuskiri

**Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Esitatud eelnõu eesmärgiks on kinnistute Lossi tn 29 // Tartu tn 11 ja Lossi tn 31c omaniku 12.05.2025 taotluse alusel tunnistada kehtetuks Kinnistute Lossi tn 29 // Tartu tn 11, Lossi tn 31a, Lossi tn 31b, Lossi tn 31c detailplaneering (Viljandi linna detailplaneeringute registri nr 2017-004).

Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise menetluse sätestab planeerimisseaduse (PlanS) § 140. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine:

„ (1) Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;

 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

 (3) Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

(6) Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.“

PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutused on valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused on isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Kui detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kaasatakse detailplaneeringu koostamisse ka isikud ja asutused, keda detailplaneeringu rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.

Kinnistute omanik Aktsiaselts ESPAK Viljandi (registrikood 10276200) põhjendab detailplaneeringu elluviimisest loobumise soovi oma taotluses sellega, et viimase viie aasta jooksul toimus Viljandi linnas klassikaliste hotelliteenuste nõudluse järsk langus COVID-19 pandeemia ajal (2020–2021). Pärast pandeemiat (2022–2024) on turismi taastumine olnud järk-järguline, kuid turismivoogude maht ei ole taastunud COVID - 19 eelsete aastate tasemele. Siseturistide arv on mõnevõrra kasvanud, kuid rahvusvaheliste turistide arv on olnud väiksem võrreldes pandeemia eelsete aastatega.

Klassikaliste hotelliteenuste madal nõudlus on peamiseks põhjuseks, miks uute majutushoonete ehitamine või olemasolevate hotellihoonete laiendamine ei ole Viljandi linnas rentaabel ärivaldkond.

Hotellitubade keskmine (aastaringne) täituvus peab olema vähemalt 60–70%, et tagada hotelli majanduslik jätkusuutlikus, kuid Viljandi hotellidel on see näitaja oluliselt madalam.

Lisaks on Viljandi linnas käesoleval aastal alustatud mastaapse spaahotelli (hoone koosseisus on 150 hotellituba) ehitamisega, mis planeeritult peaks tegevust alustama 2027. aasta suvel.

Ehitatava spaahotelli hotellitubade koguarv on suurem kui Viljandi linnas hetkel tegutsevate klassikaliste hotellihoonete numbritubade arv (4 hotelli; 129 numbrituba). Spaahotelli numbritubade suur arv (150) vähendab Viljandi linnas tegutsevate hotellide aastaringset täituvust ja süvendab nende probleeme majanduslike raskustega toimetulekul.

GHV Varad OÜ hotellihoone laiendamise plaani realiseerimine on käesolevaks ajaks ja lähitulevikuks muutunud majanduslikult mõttetuks.

Antud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei tekita Viljandi linnale kulu.

(allkirjastatud digitaalselt)

(Kertu Puur ja

Planeeringuspetsialist)