



**VILJANDI LINN  
LINNAVALITSUS  
KORRALDUS**

3. veebruar 2025 nr 41

Kinnistu Järve tn 10 detailplaneeringu muutmise algatamine

Kinnistu Järve tn 10 (katastritunnus 89712:004:0010, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 9246 m<sup>2</sup>, kinnistu nr 163739) detailplaneeringu muutmise algatamiseks esitas 31.12.2024 taotluse kinnistu omaniku Aktsiaselts OG ELEKTRA (10054238) juhatuse liige Kertu Olu (isikukood 48304125217).

Kinnistu Järve tn 10 detailplaneeringu muutmise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõigust suurima lubatud ehitisealuse pinna osas, et oleks võimalik ehitusloa saanud spaahotelli hotelliosa avatud siseõu muuta kaetud aatriumiks. Sama soov tingib ka vajaduse kavandatava kaetud aatriumi osas suurendada ehitise suurimat lubatud kõrgust.

Kinnistu Järve tn 10 kohta kehtib „Viljandi Roo tn 9 kvartali nr 42 krunt 1 Viljandi Spa-hotelli detailplaneering“ (registri nr 2005-007, koostanud arhitekt Inge-ly Ansip, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 30.12.2005 korraldusega nr 30). Kehtivat detailplaneeringut on täpsustatud projekteerimistingimustega, mis on kinnitatud Viljandi Linnavalitsuse poolt 30.12.2019 korraldusega nr 605. Uue muudatustega detailplaneeringu kehtestamisel muutub hetkel kehtiv detailplaneering koos detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega kehtetuks.

Viljandi linna üldplaneeringu järgi asub kinnistu Järve tn 10 maa-alal, mille juhtotstarve on „ühiskondliku hoone maa“, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 3 lg 1 kohaselt keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju ning kui kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

Viljandi Linnavalitsus on kaalutlenud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu koostamise vajadust ning on veendunud, et kuna muudetava detailplaneeringuga kavandatavad ehitusõiguse muudatused on kehtiva detailplaneeringu lubatud ehitusõigusega võrreldes kosmeetilised ning need suures pildis praktiliselt ei muuda ehitusloa saanud spaahotelli projekti välisilmet, siis vajadust KSH eelhinnangu koostamiseks puudub. Detailplaneeringu muutmise ees ei muudeta hoonestusala suurust, spaahotelli ja seda teenindavaid rajatiseid ei planeerita Viljandi maastikukaitsealale ega Natura 2000 alale ning need ei ulatu planeeringuala kõrvale jääva Viljandi järve ehituskeeluvööndisse (50 meetrit). Kavandatavad tegevused ei tekita olulist mõju

Viljandi järve maastikukaitsealale, Natura 2000 loodusalale, järve veekeskkonnale, ega kaitstavatele elupaikadele.

Viljandi linnavalitsuse kaalutletud seisukoha kujundamisel oli arutluse all ka jätkuvalt menetluses oleva üldplaneeringut muutva Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringuga (DP nr 2014-005, Viljandi Linnavolikogu 25.01.2018 kehtestamise otsus nr 34 tühistatud Tartu Ringkonnakohtu otsusega 17.03.2020 haldusasjas nr 3-18-403) seonduv. Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et nimetatud detailplaneeringu edasine menetlemine ei ole perspektiivikas. Seetõttu langeb ära ka vajadus kaalutleda võimalike keskkonnamõtjude kumulatiivsust.

Algatava detailplaneeringu muutmise eesmärgiga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevusi. Lähtudes KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud kriteeriumidest ei kavandata antud juhul detailplaneeringu muutmise eesmärgiga tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõtju. Detailplaneeringu elluviimine ei halvenda olulisel määral selle koha maakasutuse kui ka looduskeskkonna vastupanuvõimet, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid protsesse ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Seega, kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõtju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 14 nimetatud tegevuste hulka. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise kohustus puudub. Keskkonnamõtju hindamise vajalikkuse eelhinnang pole nõutav ning linnavalitsuse kaalutluse tulemusel ei ole ka vajalik.

Kinnistu Järve tn 10 asub linnaehituslikult piirkonnas, mis seab kõrgendatud nõuded hoone arhitektuurile.

Kinnistu asub käesoleval ajal Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (registri nr 27010) kaitsevööndis. Koostamisel oleval Viljandi muinsuskaitseala kaitsekorra projektis on piirkond arvatud Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndist välja. Muinsuskaitse seaduse § 61 kohaselt on detailplaneeringu koostamiseks vajalik koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Taotleja nõustus sõlmima Viljandi Linnavalitsusega planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle võtmiseks. Haldusleping on Aktsiaselts OG ELEKTRA (10054238) juhatuse liige Kertu Olu poolt allkirjastatud 27.01.2025.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1, § 140 lõike 7, keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1, § 6 lõigetest 1 ja 2, § 33 lõigetest 2, 3, 4, 5 ja 6, § 34 lõikest 2, § 35 lõikest 3 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõtju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 lõikest 8, tuginedes Viljandi Linnavalitsuse kaalutlustele ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel:

1. Algatada kinnistu Järve tn 10 detailplaneeringu muutmise. Planeeringuala piir on näidatud korralduse lisa 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõigust suurima lubatud ehitisealuse pinna osas, et oleks võimalik ehitusloa saanud spaahotelli hotelliosa avatud siseõu muuta kaetud aatriumiks. Sama soov tingib ka vajaduse kavandatava kaetud aatriumi osas suurendada ehitise suurimat lubatud kõrgust.
3. Mitte koostada Viljandi Linnavalitsuse kaalutluste alusel kinnistu Järve tn 10 detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhinnangut.
4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks on:

- 4.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud ülesanded.
- 4.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.
- 4.3. Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27010) kaitsevööndis. Enne detailplaneeringu koostamisele asumist on vajalik koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused vastavalt kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“.
- 4.4. Detailplaneeringu ehitusõigus määrata lähtudes kehtiva detailplaneeringu projekteerimistingimustega täpsustatud versioonist, arhitektuurivõistluse võidutöö järgi koostatud ehitusloa saanud ehitusprojektist (OÜ KOKO arhitektid, töö nr 19-18 „Viljandi spaa- ja konverentsihotell“) ning käesolevas korralduses kirjeldatud kaetud aatriumi ehitamise jaoks vajalike ehitusõiguse komponentide korrigeerimise vajadusest.
- 4.5. Parkimine lahendada kõrvalkruntidel (Roo tänav, tunnus: 89712:004:0017 ja Kösti, tunnus: 89712:005:0005) olemasoleva parkla asukohas võttes aluseks ehitusloa saanud ehitusprojekti põhiprojekti staadiumis „Viljandi järveäärse ala parkla rekonstrueerimise projekt“ (Roadplan OÜ töö nr 19074-1, koostatud 19.08.2021). Parkimise korraldamine kirjeldada lähtudes kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“.
- 4.6. Detailplaneeringus esitada liiklusskeem, mis käsitleb liikluslahendust piirnevatel tänavatel ja krundil. Liiklusskeem võtta ehitusloa saanud ehitusprojektist „Viljandi järveäärse ala parkla rekonstrueerimise projekt“ (Roadplan OÜ töö nr 19074-1, koostatud 19.08.2021).
- 4.7. Detailplaneeringus esitada haljastuslahendus lähtudes arhitektuurivõistluse võidutöö järgi koostatud ehitusloa saanud ehitusprojekti maastikuarhitektuuri osast (OÜ KOKO arhitektid, töö nr 19-18 „Viljandi spaa- ja konverentsihotell“). Arvestada, et avatud aatriumi katmisel tuleb siseaatriumi haljastamisel kasutada selleks sobivaid taimi.
- 4.8. Detailplaneering koostada aktuaalsele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistusele esitatavad nõuded“.
- 4.9. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu planID on 2025-001.
- 4.10. Detailplaneeringus tuleb seada kõrgendatud nõuded hoone arhitektuurile, mille tagab arhitektuurivõistluse võitnud töö järgi koostatud ehitusloa saanud ehitusprojekt (OÜ KOKO arhitektid, töö nr 19-18 „Viljandi spaa- ja konverentsihotell“). Kaetud aatriumiga hoonega illustratiivsed 3d joonised tuleb koostada kaasates OÜ KOKO arhitektid kui arhitektuurivõistluse võidutöö autorid.
- 4.11. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavalikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ alusel sõlmida linnavalitsusega haldusleping detailplaneeringus ette nähtud rajatiste ja kõigi teiste rajatiste, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, väljaehitamiseks.
- 4.12. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2025 – 2027 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata linnavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama linnavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.
- 4.13. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.
- 4.14. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.
- 4.15. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:
- kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
  - kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;

- kõik teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Johan-Kristjan Konovalov  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ene Rink  
linnasekretär