**planID: 2025-001**

**Töö nr: 01/25**

**Huvitatud isik:** **Aktsiaselts OG ELEKTRA**

reg kood 10054238

Keskuse Tobia küla

Kertu Olu

[kertu@ogelektra.ee](mailto:kertu@ogelektra.ee)

5554 5501

**Tellija: Viljandi Linnavalitsus**

reg kood 75005222

Linnu tänav 2 Viljandi

Jaak Reinula

4354740

**KINNISTU JÄRVE TN 10 DETAILPLANEERINGU MUUTMINE**

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg 27010) kaitsevöönd

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

maastikuarhitekt (EMÜ 001438)

ruumilise keskkonna planeerija (167451)

muinsuskaitseameti tegevusluba (VS 607/2012)

kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)

Arhitektuurne lahendus: KOKO arhitektid

Raivo Kotov

Tallinn

2025

# Sisukord

[Sisukord 2](#_Toc195087353)

[I Menetlusdokumendid 3](#_Toc195087354)

[II Seletuskiri 4](#_Toc195087355)

[1. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus 4](#_Toc195087356)

[2. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4](#_Toc195087357)

[3. Planeeringus kavandatu kirjeldus 5](#_Toc195087358)

[3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus 5](#_Toc195087359)

[3.2 Krundi hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted 5](#_Toc195087360)

[3.3 Krundi ehitusõigus 5](#_Toc195087361)

[3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 5](#_Toc195087362)

[3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted 6](#_Toc195087363)

[3.5.1 Keskkonnakaitse 6](#_Toc195087364)

[3.5.2 Haljastus 6](#_Toc195087365)

[3.5.3 Heakord 6](#_Toc195087366)

[3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted 6](#_Toc195087367)

[3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted 7](#_Toc195087368)

[3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted 7](#_Toc195087369)

[3.8.1. Veevarustus 7](#_Toc195087370)

[3.8.2 Reoveekanalisatsioon 7](#_Toc195087371)

[3.8.3 Sademeveekanalisatsioon, drenaaž 7](#_Toc195087372)

[3.8.4 Sidevarustus 8](#_Toc195087373)

[3.8.5 Soojusvarustus 8](#_Toc195087374)

[3.8.6 Elektrivarustus 8](#_Toc195087375)

[3.8.7 Tänavavalgustus 8](#_Toc195087376)

[3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused 8](#_Toc195087377)

[3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele 9](#_Toc195087378)

[3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele 9](#_Toc195087379)

[3.12 Kavandatu paiknemine Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis 10](#_Toc195087380)

[4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded 11](#_Toc195087381)

[4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded 11](#_Toc195087382)

[4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded 11](#_Toc195087383)

[4.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks 11](#_Toc195087384)

[4.4 Nõuded tuleohutuse tagamiseks 11](#_Toc195087385)

[4.5 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks 12](#_Toc195087386)

[5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele 12](#_Toc195087387)

[III Joonised 15](#_Toc195087388)

[IV Lisad 16](#_Toc195087389)

[V Koostöö ja kooskõlastused 16](#_Toc195087390)

# I Menetlusdokumendid

1. Aktsiaselts OG ELEKTRA 31.12.2024 taotlus Järve tn 10 kinnistu detailplaneeringu muutmise algatamiseks

2. Viljandi Linnavalituse 03.02.2025 korraldus nr 41 „Kinnistu Järve tn 10 detailplaneeringu muutmise algatamine“

3. KOKO Arhitektid OÜ 26.02.2025 pöördumine Muinsuskaitseameti poole

4. Muinsuskaitseameti 12.03.2025 vastuskiri nr 5-10/617-1

# II Seletuskiri

## Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeringuala asub Viljandi linnas Järve tn 10 maa-alal

Katastriüksuse nr: 89712:004:0010

Aadress: Järve tn 10, Viljandi linn

Sihtotstarve: ärimaa 100%

Planeeringuala suurus on 9246 m2 on määratud detailplaneeringu algatamisel Viljandi Linnavalitsuse 03.02.2025 korralduses nr 41.

Planeeringuala kohta kehtib Viljandi Linnavolikogu 30.12.2005 otsusega nr 30 kehtestatud Roo tn 9 kinnistu detailplaneering. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub hetkel kehtiv detailplaneering Järve tn 10 (endine Roo tn 9) kinnistu planeeritud ala ulatuses kehtetuks.

Alale on väljastatud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused Viljandi Linnavalitsuse 30.12.2019 korraldusega nr 605.

Alale on väljastatud ehitusluba nr 2012271/29061 (ehr kood 121328576) spaa- ja konverentsihotelli ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks KOKO Arhitektid OÜ arhitektuurne lahendus (põhiprojekt, töö nr 19-18) ning ehitusprojekt lahendus.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Muinsuskaitseameti 12.03.2025 vastuskiri nr 5-10/617-1, milles ei peeta vajalikuks muinsuskaitse eritingimuste koostamist.

Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondliku hoone maa, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. Kavandatud hoonesse on ette nähtud ujula. Detailplaneering on linna üldplaneeringuga kooskõlas.

## Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Detailplaneeringut koostatakse kestlikku, sidusat ja kvaliteetset elukeskkonna kujundamise eesmärke silmas pidades.

Planeeringuala paikneb Viljandi linna aktiivselt kasutatavas järveäärses piirkonnas. Detailplaneeringu lahendus näeb ette piirkonna multifunktsionaalse kasutuse avardamist uue spa-konverentsihotelli ehitusõiguse kavandamisel. Lahendus toetab mitmekülgsema teenus pakkumist piirkonnas toetudes 15-minuti linna ideele. Piirkonna jätkusuutlikku arengut toetab uute töökohtade loomine kodukoha läheduses.

Eesmärk on:

* arhitektuuri võidutöö kohase spaa-konverentsihotelli kavandamine Järve tn 10 krundile;
* detailplaneering täpsustab kehtiva planeeringu ehitusõigust. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub hetkel kehtiv detailplaneering koos detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega kehtetuks;
* detailplaneeringu koostamisel on aluseks KOKO arhitektide arhitektuurne projekt;
* kavandada ehitusõigus spaahotelli siseõue katustamiseks ja muutmiseks siseruumiks;
* siseõue katustamine ei muuda hoone kõrgust ega mõjuta muinsuskaitseala vaadeldavust;
* teedesüsteemi kavandamine teeprojektist lähtuvalt.

## Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks KOKO Arhitektide OÜ projektlahendus varasemalt avatud hooviala on ette nähtud kavandada aatriumiks. Planeeritud lahendus tagab tervikliku spaa- ja konverentsihotelli väljaarendamise Järveääre asumis.

Planeeringut koostatakse Viljandi linna üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna. Linna üldplaneering näeb ette avatud ala polüfunktsionaalse kõrvafunktsiooniga ühiskondlike hoonete ehitamise võimaluse. Üldplaneering näeb ala arendamisel ette vaba aja keskuse kavandamise. Planeeringuala paikneb arendatava linnaruumi piirkonnas, ala piirneb ümber Viljandi järve kulgeva matkarajaga.

Hetkel on koostamisel Viljandi linna üldplaneering 2040+.

Planeeringuala paikneb vanalinna muinsuskaitseala (reg 27010) kaitsevööndis.

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringualal hõlmab ärimaa maakasutuse sihtotstarbega Järve tn 10 kinnistut. Detailplaneeringu koostamisel ei näha ette kinnistu piiride muutmist ega kruntideks jagamist. Planeeritud positsioon nr 1 krundi suurus on 9246 m2.

Detailplaneering ei näe ette maakasutuse sihtotstarbe muutmist, alal säilib ärimaa maakasutus.

### 3.2 Krundi hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on arvestatud arhitektuuri võidutöö kontseptsiooni ja väljastatud ehitusluba.

Hoonestusala arvestab Viljandi järve ehituskeeluvööndi (50m) ulatusega. Detailplaneering ei tee ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Kavandatud hoone ehitusõigus planeeringualal lähtub ehitusloast nr 2012271/29061 (ehr kood 121328576). Hooneosade põhimahud ja rõdude ala on paigas väljastatud ehitusloas. Käesolev detailplaneering täpsustab üksnes ühe hoonemahu katustamist ja selle ehitamiseks täiendava ehitusõiguse määramist.

### 3.3 Krundi ehitusõigus

Positsioon nr 1, Järve tn 10

Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK 50% ja majutushoone maa ÄM 50%

Krundile on kavandatud spaa-hotellkonverentsikeskus

Krundi suurus 9246 m2

Hoonete arv 1. Maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse korrusega

Kavandatud ehitusõigus on summaarne ehitusloa nr 121328576 ja lisaks hooneosa katustamise ehitusala

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 5117 m2

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni  5676 m2

Hoone korruselisus kuni 4 maapealset korrust, üks maa-alune korrus

Hoone kõrgus kuni 16,5 meetrit

Krundi täisehituse protsent 55%

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala maapind on tasane, maapinna kõrgus jääb vahemikku 43.45-45.47 abs, kinnistut läbivad teed likvideeritakse ning rajatakse uued teed ja väliruumi lahendus ehitusprojekti lahendusest lähtuvalt.

### 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

### 3.5.1 Keskkonnakaitse

Kavandatud hoone asukoht võimaldab tasakaalustatult suurendada piirkonna maakasutuse mitmeotstarbelisust. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha muudatusi ökosüsteemi toimimise tagamisel, alal kasvab liigivaene rohttaimestik ning seda läbivad asfaltkattelised jalgteed.

Planeeringuala ei paikne üleujutusohu piirkonnas. Alal ei kasva kaitsealuseid taimi. Planeeringuala paikneb Viljandi järve piirkonnas. Viljandi järvest tulenevad kitsendused, millest planeeritud alale ulatub Viljandi järve kalda ehituskeeluvöönd (50m) ja piiranguvöönd (100m).

Viljandi järv on ka Viljandi maastikukaitseala ja Natura 2000 Viljandi loodusala piiriks, järves elab III kategooria kaitsealune liik (vingerjas) ja kasvab valge vesiroos. Planeeringu lahendus ei ohusta kaitstavaid liike.

Planeeringualal ei paikne Viljandi järve kalda veekaitsevöönd (10m) ega veekogu kallasrada (4m).

### 3.5.2 Haljastus

Planeeringualal ei kasva madal- ega kõrghaljastust. Ala väliruumi lahendus on koostatud arhitektuurse ehitusprojekti staadiumis läbimõeldud terviklahendusena. Lahenduse koostas KOKO Arhitektid OÜ.

### 3.5.3 Heakord

Jäätmekäitluse põhimõtted näevad ette sorteeritud jäätmete konteinerite paigutuse hoone mahtu. Jäätmete vedu peab toimuma Viljandi linna jäätmehooldus eeskirja kohaselt.

Heakorra eest vastutab kinnistu omanik.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

* planeeringualale sõidukitega juurdepääs on Kõrgemäe ja Järve tänavatelt;
* detailplaneering ei näe ette piirkonna liiklusskeemis muudatusi;
* parkimine on lahendada kõrval paiknevatel kinnistutel Roo tänav, tunnus 89712:004:0017 ja Köstri, tunnus: 89712:005:000. Parkimiskohad on avalikuks kasutamiseks;
* parkimise lahendus lähtub ehitusloa saanud ehitusprojekti põhiprojekti staadiumi lahendusest „Viljandi järveäärse ala parkla rekonstrueerimise projekt“ (Roadplan OÜ töö nr 19074-1, koostatud 19.08.2021);
* kavandatud on kokku 235 parkimise kohta sõiduautodele, 6 invaautodele ja busside parkimise kohta. Parkimise lahendus ja parkimiskohtade mõõdud lähtuvad standardist EVS 843 „Linnatänavad“;
* jalgteede turvalised ühendused on ette nähtud tõstetud ülekäigurajaga sõidutee ristumiskohtades. Jalgtee on kavandatud ka parkimisalale;
* tõstetud ristumisalad rahustavad Järve tänava sõidukite liikumist;
* planeeringuala piirneb rannaalal Viljandi järve matkarajaga;
* jalgrataste parkimiskohad (2x16 kohta) on kavandatud varikatusega parkla lõunaserva;
* loodud on sidus jalgteede võrgustik järveäärse ala ning linnaga.

Ehitusprojektis on koostatud täpne piirkondlik liiklusskeem ja teede rekonstrueerimise vajadus. Projekteeritud on spahoone esisel tänaval võimalus peatumiseks.

Lähim bussipeatus „Kõrgemäe“ on Tartu maanteel, ca 200m kaugusel.

### Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala on osa Viljandi järve rannapiirkonnast. Piirkond on väljakujunenud puhke ja aktiivse vaba aja veetmise kohaks. Rannaalal paiknevad rannapalliväljakud, supluskoht, paadisadam, parkla ja linnastaadion, tenniseväljakud, padeliväljakud ning kunstmurukattega jalgpalliväljak.

Kavandatud spaa- ja konverentsihotell toetab piirkonna aktiivset kasutust ning suurendab selle mitmekesist kasutusvaldkonda.

### Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu lahendus lähtub ehitusprojektist ja seal väljatöötatud välisvõrkude lahendustest.

### 3.8.1. Veevarustus

Planeeringu VK lahendus lähtub VP Projekt OÜ tööst nr 201945.

Veevarustusallikaks on projekteeritud d160mm veetoru Roo tänaval koos de110 kinnistu veeühendusega. Veeühendus on projekteeritud välisvõrkude osas.

Veevarustuse arvutuslikud vooluhulgad

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Olmevee tarbimine | | |
| (Qa) L/s  (arvutuslik) | (Qhm) m³/h  (max) | (Qd) m³/d  (ööpäevane) |
| Majandus-joogivesi (üldvesi) | 15 | 38 | 220 |
| Basseini filtrite pesu | 5 | 18 | 100 |
| Küm vesi (hotell+Spaa) | 10 | 12 | 120 |
| Sh soe vesi (65°C) | 5 | 6 | 60 |

### 3.8.2 Reoveekanalisatsioon

Planeeringu VK lahendus lähtub VP Projekt OÜ tööst nr 201945. Kinnistu olmereovee kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolsena.

Kanalisatsiooni eelvooluks on Roo tn välisvõrkude projektiga ette nähtud kanalisatsioonitorustikud. Liitumispunktideks on ette nähtud kaevud KK1-1, KK1-2, KK1-3 (PE de400/315), ja KK1-4 (PE de560/500), ~1,0 m kaugusel kinnistu piirist.

Olmereovee kanalisatsioonitorustike projekteerimise aluseks on EVS 846:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Vooluhulgad | | |
| **L/s** | **m³/h** | **m³/d** |
| Olmereovesi | 15 | 90 | 225 |

### 3.8.3 Sademeveekanalisatsioon, drenaaž

Planeeringu sademeveekanalisatsiooni ja drenaaži lahendus lähtub VP Projekt OÜ tööst nr 201945. Sademevesi suunatakse immutusplokkidesse.

### 3.8.4 Sidevarustus

Planeeringu sidevarustuse lahendus lähtub Itelec Consult OÜ tööst nr 19091. Kavandatud on liitumine krundi sidevarustuse tagamiseks.

### 3.8.5 Soojusvarustus

AS Gaasivõrgud tehnilised lähteandmed 19. jaanuar 2021.a. nr PJ-26/21

Planeeringu soojusvarustuse lahendus lähtub Heatconsult OÜ tööst nr 19113.

Roo tn 9, Viljandi kinnistu gaasivõrguga liitumiseks on projekteeritud:

* B-kategooria gaasitorustik polüetüleen-gaasitorudest SDR11 PE100 läbimõõduga:
  + Ø110x10.0 mm

Uus gaasitorustik on projekteeritud maa-alusena. Olemasolev gaasitorustik liitumispunktis puudub ning see lahendatakse eraldi projektiga ning ehitatakse välja enne või koos antud projektis käsitletud torustikuga.

Projekteeritud gaasitorustik paigaldatakse vastavalt asendiplaanile. Hoone ees paigaldada gaasirõhu reguleerimiskapp (GRK) (OP=3,6 bar / 100 mbar) koos gaasimõõtjaga Rabo G100 DN80. Pärast reguleerimiskapi gaasitorustik siseneb hoonesse.

### 3.8.6 Elektrivarustus

Planeeringu elektrivarustuse lahendus lähtub Melior Projekt OÜ tööst nr 273-1/VILSPA. Kavandatud on liitumiskilp elektrivarustuse tagamiseks.

### 3.8.7 Tänavavalgustus

Planeeringu tänavavalgustuse lahendus lähtub Melior Projekt OÜ tööst nr 273-1/VILSPA. Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel ja projekteeritud valgustid.

### 3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

* Viljandi maastikukaitseala piirneb planeeritud alaga selle lõunaosas. Natura 2000 loodusala;
* Viljandi järve kallasrada, ulatusega 4m;
* Viljandi järve veekaitsevöönd, ulatusega 10m;
* Viljandi järve ehituskeeluvöönd, ulatusega 50m;
* Viljandi järve piiranguvöönd, ulatusega 100m;
* Geodeetilise punkti 2179 kaitsevöönd, ulatusega 6m;
* Muinsuskaitseala nr 27010 Viljandi vanalinna muinsuskaitseala

Osaliselt paiknevad rõdud Viljandi järve ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndi alas paiknevatele rõdudele on seatud üleehitusservituut 3m2 ulatuses.

### 3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringu koostamisele on eelnenud varasem detailplaneeringu lahendus, arhitektuurivõistlus ja ehitusprojekti koostamine

* tervikliku ja läbimõeldud spaa-ja hotellkonverentsikeskuse kavandamine Viljandi järveäärsesse piirkonda;
* parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks on läbi viidud arhitektuurivõistlus. Arhitektuuri võidutöö on detailplaneeringu koostamise aluseks;
* kavandatud hooned on kõrge arhitektuurse väärtusega ja suurendavad piirkonna turvaliust ning esteetilist tänavala;
* ala tihendamine ja polüfunktsionaalse kasutuseala suurendamine on linna üldplaneeringu eesmärkide elluviimine;
* piirkond on ühendatud avalike linnatänavatega;
* tagatud on piirkonna arenguvõimalused ja jätkusuutlik areng.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

### 3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringuala paikneb Viljandi järve supluskohast ja paadisadamast ca 490 m kaugusel. Planeeringu eesmärk on linna üldplaneeringu põhimõtete elluviimine ja piirkonna arengu toetamine.

Kavandatud hoonestus on mitmeotstarbeline, alale lisandub uus kasutusfunktsioon, mis toetab linna arengut nii puhkemajanduslikult kui majanduse elavdamise aspektidest lähtuvalt.

Sidus jalgteede võrgustik loob head ühendused järveäärse ala ja linna vahel. Suureneb pakutav teenuste arv ning kvaliteet.

Planeeringu ellu viimisel:

* viiakse ellu linnaosa üldplaneeringu põhimõtted ning tihendatakse tasakaalustatult linnakeskkonda;
* planeeringuala korrastatakse ja tagatakse üldine heakord. Suureneb piirkonna turvatunne;
* kõrge kvaliteedi ja arhitektuurse tasemega hoonete kavandamine loob võimaluse atraktiivse linnakeskkonna loomiseks ja puhkepiirkonna edasiarendamiseks;
* pakutavad võimalusel on võrdsed – teenuste kättesaadavusel on arvestatud nii vanuselise, soolise, kultuurilise ja erinevate füüsilise võimekusega elanikerühmade vajadusetega;
* lahendus arvestab väliruumi hea ligipääsetavusega (8-80 aastastele kavandatud turvaline keskkond);
* kavandatud lahendus arvestab ala paiknemist Viljandi järve kaldal. Arhitektuurne lahendus võimaldab luua kliimakindla mitmekülgseid teenuseid pakkuva uushoonestuse;
* tagatud on sidusa roheala säilimine Viljandi järve kaldal;

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

### 3.12 Kavandatu paiknemine Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis

Planeeringuala paikneb Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg 27010) kaitsevööndis. Detailplaneeringu raames ei koostata muinsuskaitse eritingimusi (vt. menetlusdokumendid, Muinsuskaitseameti kiri 12.03.2025 nr 5-10/617-1) ja Muinsuskaitseamet ei sea täiendavaid nõuded detailplaneeringu koostamiseks.

Lähtudes kultuuriministri 24.04.2019 määrusest nr 15„Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ §2. Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine Lg 3, kus on öeldud: „Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ei pea eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust“.

Kavandatav sisehoovi kinni ehitamine ei muuda ruumilist olukorda, tegemist on kahest silindrilisest mahust koosneva hoonega, millest ühele on senises lahenduses jäetud avatud siseõu. Detailplaneeringu muudatusega soovitakse hoonealust pinda suurendada sel määral, et avatud sisehoov võtta kasutusele siseruumidena. Sisehoovi katusega katmine ei muuda ehitusloa läbi seadustatud ruumilist olukorda. Samuti ei mõjuta kavandatav muudatus muinsuskaitseala säilimist ega vaateid sellele.

Koostamisel on muinsuskaitseala kaitsekord (Kultuuriministrile esitatud 14.06.2023), mille kohaselt jääb ala Viiratsi ringteelt lähtuvasse vaatesektorisse, kaitsevööndi osasse nr 2. Kaitsekorra p.27 kohaselt tagatakse kaitsevööndi osas 2 muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest ja vaateid ei sulgeta. Koostatav kaitsekord näeb ette planeeritud ala väljaarvamist muinsuskaitseala kaitsevööndist.

## Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

### 4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoone kõik fassaadid peavad olema esinduslikud

- Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine

- Välisviimistlusmaterjalid – krohv, klaas, tellis, betoon, puit

- Rõdude ja terasside piirded – metall, klaas

- Katuse kalle – lamekatus , 0-15°

- Katusekatte materjal – rullmaterjal, kivi

- Keelatud on krundi piiramine aiaga

### 4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- väliruumi lahendus on välja töötatud ehitusprojektis

- piirdeaia kavandamine ei ole ette nähtud;

### 4.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

* Detailplaneeringu lahendus arvestab spaa-hotellkonverentsikeskusele väljastatud ehitusloaga. Täiendavaid nõudeid ei seata

**Ringmajanduse põhimõtted**

* võimalusel projekteerida hooned selliselt, et tulevikus ei oleks välistatud hoone funktsionaalsuse muutmine;
* ehitis peab vastama kaasaegsetele energiatõhususe nõuetele ning kehtivale standardile. Vajadusel ja võimalusel kasutada energiatõhususe saavutamiseks taastuvenergia lahendusi;
* vältida hoonete projekteerimisel materjalide raiskamist – st projekteeritud lahendused peavad olema sellised, et materjalide ülekulu on minimaalne ning et jäätmed oleksid sorteeritud.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Viljandi linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

- Elektrilevi OÜ´ga kooskõlastada tööjoonised;

- Telia Eesti AS tingimused: tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vajalik täiendavalt esitada tööjoonised. Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

### 4.4 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

Hoone tulepüsivusklassiks on määratud TP1 klass. Tulepüsivuse klass on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojektis.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud olemasolevatest hüdrantides nt 328 ja 329, mis paiknevad kavandatud ala kõrval.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7\_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

### 4.5 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Planeeringu lahendus lähtub koostatud ehitusprojektist, milles on terviklahendusena kavandatud ka avalik väliruum, tagatud on liiklusohutus, selleks on eraldi eraldatud valgustatud parkimisala.

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

## Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

**Viljandi linna üldplaneering**

Viljandi linna üldplaneering on kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 30. juuni 2010. aasta otsusega nr 71.

Planeeritud ala paikneb Viljandi linna üldplaneeringu kohasel ühiskondliku hoone maa juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. Kavandatud hoonesse on ette nähtud ujula. Detailplaneering on linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Viljandi linna üldplaneering vastab Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 korraldusega nr 368 kehtestatud **üleriigilisele planeeringule „Eesti 2030+“** püstitatud eesmärkidele. Viljandi linna üldplaneering on kooskõlas riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 kehtestatud **Viljandi maakonnaplaneeringuga 2030+**.

**Vastavus Viljandi Linnavalitsuse 03.02.2025 korraldusega nr 41 „Kinnistu Järve tn 10 detailplaneeringu muutmise algatamine“ lähteseisukohtadele. Detailplaneeringu lahendus on koostatud algatamise korralduse alljärgnevaid lähteseisukohti arvestavalt**

(korraldusele vastav lähteseisukoha numeratsioon)

4.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud ülesanded;

Detailplaneeringut koostatakse planeerimisseaduses sätestatud ülesannetest lähtuvalt. Lahenduse koostamise aluseks on ka ehitusluba.

4.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded;

Detailplaneeringut koostatakse Viljandi linna üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt, arvestades asjakohaste nõuetega.

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“;

Detailplaneeringu algatamise järgselt pöördus KOKO Arhitektid OÜ 26.02.2025 Muinsuskaitse ameti poole taotlusega, et loobuda planeeringu koostamisele seatud muinsuskaitse eritingimuste nõudest.

Muinsuskaitseamet vastas 12.03.2025 kirjaga nr 5-10/617-1 (Vt. Menetlusdokumendid):

*Muinsuskaitseameti menetluskomisjon vaatas taotluse läbi 04.03.2025 koosolekul (protokoll nr 538).*

*Kinnistu asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning koostatava muinsuskaitseala kaitsekorra järgi jääb see Viiratsi ringteelt lähtuvasse vaatesektorisse ehk kaitsevööndi ossa 2. Kaitsekorra p 27 kohaselt tagatakse kaitsevööndi osas 2 muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest ja vaateid ehitistega ei sulgeta. Kuna kavandatava spaahotelli siseõue katustamine ja muutmine siseruumiks ei muuda hoone kõrgust, siis ei mõjuta see muinsuskaitseala vaadeldavust.*

*Võttes aluseks MuKS § 61 lg 3 ning lähtudes määruse „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ § 2 p-st 3, ei sea Muinsuskaitseamet eritingimustega täiendavaid nõudeid. Detailplaneeringu seletuskirja tuleb lisada muinsuskaitse peatükk, kus selgitada üldisi tingimusi.*

Detailplaneeringu menetluses ei koostata muinsuskaitse eritingimusi.

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 spa-konverentsihotell“) ning käesolevas korralduses kirjeldatud kaetud aatriumi ehitamise jaoks vajalik ehitusõiguse komponentide korrigeerimise vajadusest;

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud eelpool nimetatud ja koostatud materjalid.

4.5.Parkimine lahendada kõrvalkruntidel (Roo tänav, tunnus 89712:004:0017) ja Köstri, 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“;

Detailplaneeringu lahendus lähtub lähtetingimustes esitatud nõuetest.

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);

Detailplaneeringu lahendus on koostatud lähtetingimustest lähtuvalt, liiklusskeem on kajastatud joonisel „Põhijoonis“.

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.

Detailplaneering on aluseks võtnud võidutöö lahenduse. Detailplaneeringu lahendus ei käsitle siseruumi lahendusi, sh taimede valikut. Esitatud lähtetingimus on edastatud projekteerijale.

4.8.Detailplaneering koostada aktuaalsele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistusele esitatavad nõuded“;

Detailplaneering on koostatud aktualiseeritud topo-geodeetilisel alusplaanil. Alusplaani koostas W Vara OÜ, töö nr GD25001. Kutsetunnistuse 164605 geodeet tase 6.

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;

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud määrusele vastavalt.

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;

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks arhitektuurivõistluse võidutöö.

4.11.Enne planeeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega 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;

Vastavasisulise kokkuleppe sõlmivad Viljandi linn ja huvitatud osapool enne detailplaneeringu kehtestamist.

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 lähteseisukohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks;

Soovime detailplaneeringut koostada võimalikult kiiresti

4.13.Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse;

Arvestame lähtetingimuses esitatud nõudega.

4.14.Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab;

Arvestame lähtetingimuses esitatud nõudega.

4.15.Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

Kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringalas või kelle taristut võib planeering mõjutada

Kõik naaberkinnistu 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

Detailplaneeringu koostamisel arvestame ehitusloa projektlahendusega ja vajadusel teeme täiendavat koostööd.

# III Joonised

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 2 Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

Joonis nr 3 Tugiplaan

Joonis nr 4 Põhijoonis

Joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan

Illustreeriv materjal, koostaja KOKO arhitektid

# IV Lisad

4.1 ehitusluba nr 2012271/29061 (ehr kood 121328576)

4.2 topo-geodeetiline alusplaan. Koostaja W Vara OÜ, töö nr GD25001

4.3 planeeringu elluviimise kokkulepped

# V Koostöö ja kooskõlastused

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| nr | Koostööd teinud asutus, nr ja kuupäev | Koostöö ärakiri | Planeerija kommentaar |
| 5.1 | Elektrilevi OÜ  nr 5922686143  28.03.2025 | Kooskõlastatud tingimustel:  Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt  Maie Erik | Tingimus lisatud seletuskiri p.4.3 |
| 5.2 | Telia Eesti AS  Nr 39542842  31.03.2025 | Seisukohad:  Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vajalik täiendavalt esitada tööjoonised  Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused  Kooskõlastus kehtib kuni 30.03.2026  Remo Toodo | Tingimused lisatud seletuskiri p.4.3 |
|  |  |  |  |