

planID: 2025-001
Töö nr: 01/25
Huvitatud isik: Aktsiaselts OG ELEKTRA
reg kood 10054238
Keskuse Tobia küla
Kertu Olu
kertu@ogelektra.ee
5554 5501

Detailplaneeringu
koostamise korraldaja: 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:
RUUM JA MAASTIK OÜ
Väike-Ameerika 8
10129 Tallinn
reg. number: 11038715
Kontaktisik: **Maarja Zingel**
Tel: 52 242 92
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

Sisukord

SISUKORD	2
I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	4
2. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	4
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Krundi hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
3.3 Krundi ehitusõigus	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.5.1 Keskkonnakaitse	6
3.5.2 Haljastus	6
3.5.3 Heakord	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	7
3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
3.8.1 Veevarustus	7
3.8.2 Reoveekanaliseerimine	7
3.8.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž	7
3.8.4 Sidevarustus	7
3.8.5 Soojusvarustus	7
3.8.6 Elektrivarustus	8
3.8.7 Tänavavalgustus	8
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	8
3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	8
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	8
3.12 Kavandatu paiknemine Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis	9
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	10
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	10
4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	10
4.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	10
4.4 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	10
4.5 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	11
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	11
III JOONISED	14
IV LISAD	15
V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	15

I Menetlusedokumendid

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

1. 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 planeeringuala 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 ehitusprojekti 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.

2. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

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

Planeeringuala paikneb Viljandi linna aktiivselt kasutatavas järveäärses piirkonnas. Detailplaneeringu lahendus näeb ette piirkonna multifunktsionaalse kasutuse avardamist, milleks on spaahotelli ehitamine alale. Lahendus toetab mitmekülgsema teenuse pakkumist piirkonnas ja toetub 15-minuti linna ideele. Piirkonna jätkusuutlikku arengut toetab uute töökohtade loomine kodukoha läheduses.

Eesmärk on:

- arhitektuuri võidutöö kohase spaahotelli 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.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks KOKO Arhitektide OÜ projektlahendus. Varasemalt avatud hooviala on ette nähtud kavandada aatriumiks. Planeeritud lahendus tagab tervikliku spaahotelli väljaarendamise Järveääre asumis.

Planeeringut koostatakse Viljandi linna üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna. Linna üldplaneering näeb ette avatud ala polüfunktsionaalse kõrvalfunktsiooniga ühiskondliku hoone 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

Planeeringuala hõlmab ärimaa maakasutuse sihtotstarbega Järve tn 10 kinnistut. Detailplaneeringu koostamisel ei ole ette nähtud 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 ning lahendus on väljastatud ehitusloaga vastavuses.

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). Hoone põhimaht ja rõdude ala on väljastatud ehitusloaga vastavuses. Käesolev detailplaneering täpsustab üksnes hoone katustamist ja selle ehitamiseks täiendava ehitusõiguse määramist.

3.3 Krundi ehitusõigus

Positsioon nr 1, Järve tn 10

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

Krundile on kavandatud spaahotell

Krundi suurus 9246 m²

Hoonete arv 1

Kavandatud ehitusõigus vastavalt ehitusloale nr 121328576 ning lisaks hoone katustamise ehitusala

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 5117 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 5676 m²

Hoone korruselisis 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 planeeringualale 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 jäätmekonteinerite 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 liikluskorralduse muudatusi;
- parkimine on lahendatud kõrval paiknevatel kinnistutel Roo tänav (kat tunnus 89712:004:0017) ja Kõstri (kat 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 parkimise kohta invaaudodele ja busside parkimise kohad. Parkimise lahendus ja parkimiskohtade mõõdud lähtuvad standardist EVS 843 „Linnatänavad“;
- jalgteede turvalised ühendused on ette nähtud tõstetud ülekäigurajaga sõidutee ristumiskohtades. Jalgteed on kavandatud ka parkimisalale;
- tõstetud ristumisalad rahustavad Järve tänava sõidukite liiklust;
- planeeringuala piirneb Viljandi järve matkarajaga;
- jalgrataste parkimiskohad (2x16 kohta) on kavandatud varikatusega parkla lõunaserva;
- loodud on sidus jalgteede võrgustik järveäärse ala ning linnaga.

Ehitusprojekti on koostatud täpne piirkondlik liikluskorraldus ja teede rekonstrueerimise vajadus. Projekteeritud on spaahotelli hoone esisel tänaval võimalus peatumiseks.

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

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

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

Kavandatud spaahotell toetab piirkonna aktiivset kasutust ning suurendab selle mitmekesisust kasutusvaldkonda.

3.8 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		
	(Q _a) L/s (arvutuslik)	(Q _{hm}) m ³ /h (max)	(Q _d) m ³ /d (ööpäevane)
Majandus-joogivesi (üldvesi)	15	38	220
Basseini filtrite pesu	5	18	100
Külm vesi (hotell+Spaa)	10	12	120
Sh soe vesi (65°C)	5	6	60

3.8.2 Reoveekanaliseerimine

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

Kanaliseerimise 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.

Olmevee kanalisatsioonitorustike projekteerimise aluseks on EVS 846:

	Vooluhulgad		
	L/s	m ³ /h	m ³ /d
Olmevee	15	90	225

3.8.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž

Planeeringu sademeveekanaliseerimise 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

Soojavarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Soojavarustuse alternatiivsed lahendused on gaasiküte või kaugküte.

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

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringu koostamisele on eelnenud 2005. aastal kehtestatud detailplaneering, arhitektuurivõistluse läbiviimine ja ehitusprojekti koostamine.

Ruumilise arengu eesmärgid:

- tervikliku ja läbimõeldud spaahotelli kavandamine Viljandi järveäärsesse piirkonda;
- parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks on läbi viidud arhitektuurivõistlus. Arhitektuuri võidutöö on detailplaneeringu koostamise aluseks;
- kavandatud hoone on kõrge arhitektuurse väärtusega ja suureneb piirkonna turvalisus ning tänavala esteetilisus;
- 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 hoone on mitmeotstarbeline ja 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 pakutavate 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 hoone kavandamine loob võimaluse atraktiivse linnakeskkonna loomiseks ja puhkepiirkonna edasiarendamiseks;
- pakutavad võimalused on võrdsed – teenuste kättesaadavusel on arvestatud nii vanuselise, soolise, kultuurilise ja erinevate füüsilise võimekusega elanikerühmade vajadustega;
- 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 hoone;
- 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 planeeringuala väljaarvamist muinsuskaitseala kaitsevööndist.

4. 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 – lamekatuse, 0-15°
- Katusekatte materjal – rullmaterjal, kivi
- Keelatud on krundi piiramine aiaga

4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- väliruumi lahendus on välja töötatud ehitusprojekti
- piirdeaia kavandamine ei ole ette nähtud;

4.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Detailplaneeringu lahendus on vastavuses spaahotell väljastatud ehitusloaga. Täiendavaid nõudeid ei seata

Ringmajanduse põhimõtted

- võimalusel projekteerida hoone selliselt, et tulevikus ei oleks välistatud hoone funktsionaalsuse muutmine;
- ehitus peab vastama kaasaegsetele energiatõhususe nõuetele ning kehtivale standardile. Vajadusel ja võimalusel kasutada energiatõhususe saavutamiseks taastuvenergia lahendusi;
- vältida hoone 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 tuleohutuspõhised ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepõlvklassile vastavalt.

Hoone tulepõlvklassiks on määratud TP1 klass. Tulepõlvuse klass on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavad meetmed määrata ehitusprojekti.

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

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

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.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Viljandi linna üldplaneering

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

Planeeringuala 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

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

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

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

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

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. Menetlusedokumentid):

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 muutmise 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. 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.

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.

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“.

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.

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.

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.

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.

11. Enne planeeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu 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;

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

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

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

Arvestame lähtetingimuses esitatud nõudega.

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

Arvestame lähtetingimuses esitatud nõudega.

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 koostöölastused

nr	Koostööd teinud asutus, nr ja kuupäev	Koostöö ära kiri	Planeerija kommentaar
5.1	Elektrilevi OÜ nr 5922686143 28.03.2025	Koostöölastatud tingimustel: Tööjoonised koostöölastada 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 Telial täiendavad tehnilised tingimused Koostöölastus kehtib kuni 30.03.2026 Remo Toodo	Tingimused lisatud seletuskiri p.4.3
5.3	AS Viljandi Veevärk 09.04.2025	Üle vaadatud ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni rajatiste osas Toomas Porro	