



Hr Olav Remmelkoor  
Viljandi Linnavalitsus

Teie 09.10.2017 nr 6-1/6-17

Meie 14.12.2017 nr 12-2/17/1070-3

Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli  
detailplaneeringu järelevalve

Viljandi Linnavalitsus esitas 09.10 2017 kirjaga nr 6-1/6 maavanemale Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringu heakskiidu saamiseks.

Detailplaneering algatati Viljandi Linnavolikogu 30.10.2014 otsusega nr 89. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne uue planeerimisseaduse jõustumist (so 01.07.2015) algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduse sätestatud nõuetest. Seega teostab maavanem Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringu (DP 2014-05) üle järelevalvet kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse §23 sätestatud alustel ja korras.

Planeerimisseaduse § 23 lg 3 kohaselt on järelevalve teostaja pädevuses:

- 1) planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine;
- 2) planeeringu liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule vastavuse kontrollimine;
- 3) nõusoleku andmine liigilt üldisema kehtestatud planeeringu muutmiseks temale esitatud liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu kehtestamisel;
- 4) planeeringus riigi huvide järgimise kontrollimine, kui planeeritava maa-ala kohta puudub liigilt üldisem kehtestatud planeering;
- 5) planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringukoostamisel vastuväiteid ei arvestatud.

Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringu avalikul arutelu tulemusena ei arvestatud kõiki planeeringu kohta esitatud vastuväiteid. Viljandi maavanem korraldas planeeringu koostamist korraldava Viljandi Linnavalitsuse ja avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ärakuulamiseks koosoleku 22.11.2017.

## Planeeringu järelevalve teostaja seisukoht

### I Planeeringu vastavus õigusaktidele

Planeeringu menetlemisel õigusaktides sätestatud nõuete järgimine:

Menetlustoimingud	Õiguslik alus	Täitmismärke
Detailplaneeringu koostamise algatamine Detailplaneeringu algatamise korraldus on edastatud piirkonna kinnistute omanikele.	PlanS § 10 lg 5	Viljandi LV otsus 30.10.2014 nr 89
Algatatud planeeringust informeerimine ajalehes	PlanS § 12 lg 1	13.11.2014,

(1 kuu jooksul algatamise otsusest)		ajaleht Sakala
Infotahvli paigaldamine planeeringualale (1 kuu jooksul planeeringu algatamisest)	PlanS § 12 lg 3 <sup>1</sup>	paigaldatud
Detailplaneeringu algatamise otsuse edastamine maavanemale (2 nädala jooksul algatamise otsusest)	PlanS § 12 lg 5	06.11.2014 edastatud
Planeeringu vastuvõtmise otsus	PlanS § 18 lg 1	Viljandi LV otsus 29.06.2017 nr 415
Teade ajalehes avalikust väljapanekust (1 nädal enne avaliku väljapaneku algust)	PlanS § 18 lg 6	06.07.2017, ajaleht Sakala
Detailplaneeringu avalik väljapanek 4 nädalat	PlanS § 18 lg 1, lg 2 p 2, § 19 p1	24.07.-20.08.2017
Teade detailplaneeringu kohta asumi ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas (1 nädal enne avaliku väljapaneku algust)	PlanS § 18 lg 7 p 2	Viljandi linnaraamatukogu, J.Laidoneri plats 5 teadetetahvel
Avalikul väljapaneku esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas KOVi põhjendatud seisukoht ja vastuse edastamine (4 nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest)	PlanS § 20 lg 2	Viljandi LV korraldus 11.09.2017 nr 447
Teade avaliku arutelu toimumisest ajalehes (1 nädal enne avaliku arutelu toimumist)	PlanS § 21 lg 2	13.09.2017, ajaleht Sakala
Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (6 nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest)	PlanS § 21 lg 1	26.09.2017
Teade avaliku arutelu tulemustest (2 nädala jooksul arutelu toimumisest)	PlanS § 21 lg 3	07.10.2017, ajaleht Sakala
Detailplaneeringu esitamine maavanemale järelevalve teostamiseks	PlanS § 21 lg 4	Viljandi LV kiri 09.10.2017 nr 6-1/2017

## II Planeeringu vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneering näeb ette kehtiva üldplaneeringu muutmist. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks supelranna ja haljasalade maa. Koostatud detailplaneeringu alusel muudetakse juhtfunktsioon planeeringualal ühiskondlike hoonete maaks. Detailplaneeringus on toodud üldplaneeringu muutmise põhjendused. Ujula ja spaahotelli kavandamine on algatatud tulenevalt linna arengu eesmärkidest ja on suunatud avalikkusele. Avaliku ruumi osas on planeeringu eesmärgiks ruumi kasutatavuse parandamine ja kvaliteedi tõstmine. Planeeritud spaahotelli ümber jääb järveäärsele hoonestusele maa-alale avatud ruumi suhteliselt palju.

## III Seisukohad planeeringu avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamuste kohta

Viljandi Linnavalikogu võttis Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringu vastu Linnavalikogu 29.06.2017 otsusega nr 415 ja korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku 24.07.–20.08.2017.

Avaliku väljapaneku ajal esitati Viljandi Linnavalitsusele ja Viljandi Linnavalikogule kaks kirja. 11.08.2017 esitas arvamused detailplaneeringu kohta Rein Uustalu lepinguline esindaja Anto Variku. 14.08.2017 esitas ettepanekud ja vastuväited detailplaneeringule Advokaadibüroo FORT OÜ (reg. nr. 12136868), kelle kliendiks on Rein Uustalu (Järve tn 13 kinnistu omanik) ja Raili Meri (Roo tn 16 kinnistu omanik) volitatud esindaja Toomas Uustalu. Viljandi Linnavalitsus esitas detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute, vastuväidete ja arvamuste osas seisukoha korraldusega 11.09.2017 nr 447.

1. Advokaadibüroo FORT OÜ esitas vastuväite üldplaneeringu muutmisele ning Rein Uustalu esitas seisukoha, et koostama peaks uue üldplaneeringu. Kavandatud hoonestuse maht ja selle mõju eeldab selle kaalumist üldplaneeringu menetluses. Üldplaneeringu erandlikuks muutmiseks detailplaneeringuga puuduvad vajalikud argumendid. Puudutatud isikutel on õigustatud ootus, et detailplaneeringu ala jääb

kasutusse supelranna ja haljasalana ning spaahotell püstitatakse Roo 9 kinnistule. Ei ole põhjendatud, miks on vajalik kahe identse funktsiooniga ehitiste kompleksi püstitamine kõrvuti Viljandi järve rannale.

Viljandi Linnavalitsus on selgituste kohaselt Ujula ja spaahotelli detailplaneering algatati kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse alusel, mille § 9 lõike 7 järgselt võib põhjendatud vajaduse korral koostada detailplaneeringu, mis sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kehtiva üldplaneeringu muutmise ujula ja spaahotelli detailplaneeringuga on toimunud üldplaneeringu terviklikkust ning edasist elluviidavust arvestades. Spaahotelli rajamine Viljandi järve äärde on Viljandi linna huvi, kuna oleks linnale üheks arengutõukeks. Ujula ja spaahotelli detailplaneering on algatatud Viljandi linna huvist, so avalikust huvist lähtuvalt ning ei ole kitsa isikute ringi ärihuvi väljenduseks.

2. Advokaadibüroo FORT OÜ esitas vastuväite, mille kohaselt ei ole detailplaneeringuga kavandatu keskkonnamõju välja selgitatud. Avaldatud dokumentidest ei nähtu, et kohaliku omavalitsuse üksus oleks langetanud keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse. Avalikul väljapanekul esitatud detailplaneeringus kavandatud tegevustele ei ole keskkonnamõju eelhinnangut antud. Keskkonnaagentuur Viridis OÜ poolt eelhinnangus käsitletakse teistsugust lahendust, kui avalikul väljapanekul esitatud detailplaneering. Avalikustatud planeeringulahendusele ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 kohaselt keskkonnamõju eelhinnangut tellitud ja kavandatava tegevuse võimalikku keskkonnamõju välja selgitatud.

Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et avaldatud dokumentidest nähtub, et KSH mittealgatamise otsuse eelnõule küsis linnavalitsus seisukohta Keskkonnaameti Lõuna regioonilt 25.05.2017 kirjaga nr 6-1/6-8 KeHJS § 6 lõike 31 kohaselt. Keskkonnaamet vaatas lisaks otsuse eelnõule läbi Keskkonnaagentuur Viridis OÜ poolt koostatud eelhinnangu, detailplaneeringu ning esitas oma arvamuse 06.06.2017 kirjaga nr 6-5/17/6730-2. Otsus mitte algatada Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist on tehtud Viljandi Linnavalitsuse 12.juuni 2017 korraldusega nr 284.

3. Advokaadibüroo FORT OÜ esitas vastuväite, et avalikule väljapanekule esitatud planeeringus kavandatud tegevustele ei ole keskkonnamõju eelhinnangut antud ning et eelhindamine kinnitab negatiivse mõju esinemist ja seega mõju hindamise kohustust. Kavandatud tegevuse keskkonnamõju hindamisel ei ole käsitletud Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Viljandi maastikukaitsealale avaldatavat kumulatiivset mõju. Rein Uustalu esitas vastuväite, et detailplaneeringu raames ei ole teostatud keskkonnamõjude hindamist ning et Keskkonnaagentuur Viridis OÜ eelhindamine töö nr KE48/14 ei ole detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnamõjude väljaselgitamiseks piisav.

Viljandi Linnavalitsus selgitab, et keskkonnamõju eelhinnang on koostatud Keskkonnaagentuur Viridis OÜ poolt 08.01.2015 (töö nr KE48/14) esialgsele planeeringulahendusele. Nimetatud eelhinnang saadeti Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks. Keskkonnaameti avaldatud arvamuse kohaselt soovitati kaaluda teisi hoonestuse asukohti planeeringualal. Keskkonnaameti seisukohta arvestades muudeti detailplaneeringu lahendust, mis esitati avalikule väljapanekule: erinevalt varasemast lahendusest asub kogu hoonestusala Viljandi järve ehituskeeluvööndist väljas. Kuna planeeringuga kavandatud hoonestusala, ei asu Viljandi maastikukaitsealal, ei avalda kavandatavad tegevused olulist mõju Viljandi järve maastikukaitsealale. Planeeringuala ei jää Natura 2000 võrgustiku alale ja ei avalda mõju Natura 2000 loodusala, järve veekeskkonnale ega kaitstavatele elupaikadele ja kasvukohtadele. Detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Samuti ei kavandata detailplaneeringuga tegevusi, mille

elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju lähtudes KeHJS § 6 lõikes 3 nimetatud kriteeriumidest. Planeeritava spaahotelli puhul ei ole tegemist turismimajanduse projektiga, kus kavandatud tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga. Planeeritav hoone on nagu iga teinegi linnahotell, kus lisaväärtusena on spaa. Seega KhKS § 33 lg 1 tulenev kohustus planeeringule ei kohaldu. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Keskkonnaametiga ning saadud vajalikud kooskõlastused.

4. Advokaadibüroo FORT OÜ esitas vastuväite, et detailplaneeringuga kavandatu on vastuolus Viljandi maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga ja takistab kaitse-eesmärgi saavutamist. Muuhulgas näeb kaitsekorralduskava p-s 3.4.1 ette kohustuse vältida kaitseala vahetusse piirinaabruse suuremahuliste ehitiste rajamist, samuti tuleb hooldada Viiratsi poolt Viljandi järvele ja Viljandi linnale avanemiseks vaateid. Detailplaneeringuga kavandatud 6-korruseline ehitist on suuremahuline ning katkestab Viiratsi poolt avanema vaatekoridori linnale. Rein Uustalu on arvamisel, et hotellihoone hoonestusala osas nr 2 blokeerib suures mahus järveäärse ala ja vaatekoridori Viljandi lossimägedele.

Viljandi Linnavalitsuse selgituste kohaselt ei ole detailplaneering vastuolus „Viljandi maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga 2011-2020“. Kaitsekorralduskava punktis 3.4.1. on toodud meede „Vältida kaitseala vahetusse piirinaabrusesse suuremahuliste ehitiste rajamist“. Meede ei ole sätestatud kohustuslikuna. Planeeritud 6-korruseline hoone osa ei sulge Viiratsi poolt avanemat vaatekoridori Viljandi linnale oma kauguse ja proportsioonide tõttu. Hoone ei ole vaadeldav linna siluetis ja ei ole oma kõrgusega vaatesuunal lossimägedele ja vanalinnale takistuseks. Hoone ei blokeeri suures mahus järveäärset ala ega vaatekoridore Viljandi lossimägedele. Planeeringulahenduse muudatustega on koostamise käigus elamute Roo tn 16 ja Järve tn 13 osaliselt säiliva vaatesektori ahenemist vähendatud võimaluste piires.

5. Advokaadibüroo FORT OÜ esitas vastuväite, et hinnatud ei ole kemikaalide kasutamisest tingitud negatiivset mõju. Detailplaneeringu kohaselt kavandatakse planeeringualale mh ujula püstitamist. Ujula ja veekeskuse suhtes kehtivate tervisekaitsenõuete täitmise eelduseks on kemikaalide (sh kloor) kasutamine. Hinnatud ei ole kemikaalide kasutamisest tulenevat keskkonna- ja terviseriski. Tekib põhjendatud kahtlus, et kaitsealuse järve kaldal oleks kloorivee leke järve elustikule pöördumatu mõjuga. Analüüsitud ei ole kavandatud ujula siseõhu ventileerimisega kaasneda võivaid riske.

Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et Detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga, sealhulgas ohtlike jäätmetega (kemikaalid) seotud tegevusi. Reovesi kavandatakse suunata Järve tänaval olemasolevasse reoveekanaliseerimisele. Võimalus, et spaahotelli siseruumides kasutatav kloori ja väikestes kogustes muid kemikaale sisaldav vesi satub juhuslikult järvevette, on sisuliselt välistatud. Piirangut reguleerib ehituskeeluvöönd. Hoone vee- ja kanalisatsioonilahendused ning tehnoseadmete lahendused selguvad projekteerimise käigus ning peavad sõltumata planeeringu lahendusest vastama õigusaktidele ja standarditele.

6. Advokaadibüroo FORT OÜ esitas vastuväite, et hinnatud ei ole ehitiste hüdroloogilist mõju. Roo tänava piirkonnas on olemasolevad ehitised juba praegu pinna- ja põhjavee ülejutuse ohualas. Ehitiste keldritesse koguneb liigvesi. Kavandatud ehitist võib mõjutada piirkonna hüdroloogilisi tingimusi ning halvendada piirnevate kinnistute seisundit. Detailplaneeringu kehtestamisel peab nii kohaliku omavalitsuse üksusel kui puudutatud isikutel olema kindlus, et piirnevatele kinnistutele ei ulatu negatiivne mõju.

Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et hoone ei asu kalda ehituskeeluvööndis ja mõju

järve veekeskkonnale on minimeeritud ning sellest seisukohast on ehitiste hüdroloogilist mõju kaalunud kaudselt oma seisukoha andmisel Keskkonnaamet. Roo tänava piirkonna elamute keldrites oleva pinnasevee põhjuste väljaselgitamine ja olukorrale lahenduse pakkumine ei ole otseselt seotud ujula ja spaahotelli detailplaneeringuga ega ka selle detailplaneeringu koostamisega lahendatav. Viljandi Linnavalitsus on tellinud Roo tn piirkonna geoloogilise uuringu ning tehnilise lahenduse Roo tänaval tekkiva aeg-ajalt ilmneva liigvee ärajuhtimiseks. Roo tänava kruntide põhjavee probleemile lahenduse leidmine on väljatöötamisel.

7. Advokaadibüroo FORT OÜ on esitanud vastuväite, et hinnatud ei ole piirnevate elamute insolatsioonitingimusi. Kavandatud ehitise paiknemist ja mahtu arvestades tekib põhjendatud kahtlus, et ehitise püstitamise järel ei ole puudutatud isikute eluruumides piisav insolatsioon tagatud. Hoonestusala on liigutatud puudutatud isikute kinnistutega piirnevale alale ilma insolatsioonitingimusi kaalumata.

Viljandi Linnavalitsus selgitab, et Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis elamute asukoht ja hoonete asetus valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni modelleerimine on detailplaneeringu koostamise ajal teostatud 15. aprillil ja 15. septembril. Spaahotelli lubatud maksimaalkõrgusega mahu vari ei ulatu nende kuupäevade vahelisel ajal Järve tänav 13 ja Roo tänav 16 elamute akendeni.

8. Advokaadibüroo FORT OÜ esitas vastuväite, et hinnatud ei ole piirnevate elamute müratingimusi. Puudutatud isikute elamud piirneksid avalikustatud lahenduse kohaselt hoonestuse ja parkla sissepääsuga. Busside parkla on kavandatud parkimisala eramute-poolsele küljele. Detailplaneeringu seletuskirjas ei selgitata puudutatud isikute kinnistutel muutuvaid müratingimusi. Tekib põhjendatud kahtlus, et müratingimused halvenevad puudutatud isikute kinnistul ülenormatiivselt.

Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel arutati ja kaaluti võimalike müraallikate poolt tekitatavat täiendavat müra. Kuna antud spaahotelli funktsioonis hoone kasutamisega välisõhu müra ei teki, müratingimused ei halvene ülenormatiivselt spaahotelli rajamise tõttu. Sõidukite liikumiskiirused elamute ümbruses on tee konfiguratsiooniga rahustatud liikluse tõttu aeglased ning kohalik liikluse müra ei ületa üldist mürafooni linnas.

9. Advokaadibüroo FORT OÜ seisukohalt ei ole varasemast jäätmete ladestamisest tuleneva negatiivse mõjuga. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalale on ajalooliselt maetud jäätmeid ja sisuliselt on tegemist kasutuselt kõrvaldatud prügimäega. Puuduvad uuringud, mis kinnitavad kaevetööde ohutust tervisele ja keskkonnale. Muuhulgas tuleb arvestada võimalusega, et kaevetööde tulemusena satuvad saasteained põhjavette või kaitsealusesse Viljandi järve.

Viljandi Linnavalitsus selgitab, et planeeringualal ei ole teadaolevalt toimunud jäätmete ladestamist, mis võiks detailplaneeringu elluviimisel avaldada negatiivset mõju keskkonnale. Ehitusgeoloogiline uurimine vundeerimise tingimuste väljaselgitamiseks teostatakse ehitusprojekti koostamise eel. Kui koostatava uuringu põhjal selgub, et mingis pinnasekihis esineb hoonestusalal jäätmeid, likvideeritakse võimalikud ohud.

10. Advokaadibüroo FORT OÜ on esitanud vastuväite, et kavandatud ehitise püstitamine on vastuolus muinsuskaitseliste piirangutega. Vabariigi Valitsuse 17.06.2004 määruse nr 219 „Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ § 8 lg 1 kohaselt tuleb muinsuskaitseala kaitsevööndi piiri ääres vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinna suunalistelt tänavatelt ja Viljandi järvelt. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus loob hoonestuse mastaapsuse osas järsu kontrasti ümbritseva

eramajade piirkonnaga. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb hoonestuse planeerimisel arvestada Tartu tänava ja Kõrgemäe tänava kaugvaadete koridoridega (p 8.1). Puudutatud isikute hinnangul on selline tingimus meelevaldne, kitsendab muinsuskaitseala põhimäärusega linnale pandud kohustusi ja ei arvesta linna oluliste vaatepunktidega. Puudub alus eeldada, et linna olulised järve rannale avanevad vaatepunktid piirduvad Tartu ja Kõrgemäe tänavaga. Kavandatud 6-korruselise hoone katkestab Tartu suunalt lähenedes Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maanteelt ja Tartu tänavalt vanalinnale ja lossimägedele avaneva vaate. Tegemist on kahtlusetu olulise vaatepunktiga vanalinnale. Teine oluline vaatepunkt linnale avaneb Viiratsi mäelt ja sellele rajatud vaateplatvormilt. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus katkestab ka sellest vaatepunktist avaneva vaate vanalinnale ja moodustab kontrastse, ümbritseva sobimatu väljalõike linna siluetis.

Viljandi Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringu lahendusele muinsuskaitseliste piirangute seadmine toimus muinsuskaitse eritingimustega, vastavalt kultuuriministri 01.07.2015 määrusele nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“. Avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringu koostamise aluseks on Püest OÜ poolt koostatud „Ujula ja spaahotelli detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“. Detailplaneeringu on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti poolt. Detailplaneeringu linnaehituslik lahendus on välja töötatud muinsuskaitse põhimõtteid järgides. Lahenduse põhjendused on detailplaneeringu seletuskirjas. Lahendus, kus ruumiprogrammi rahuldav hoonestusmaht kitsana ja vertikaalsena paikneb risti järvega, on elamute Roo tn 16 ja Järve tn 13 vaatesuundade osas soodsaim.

11. Advokaadibüroo FORT OÜ on esitanud vastuväite, et üldplaneeringuga kavandatud matkarada ei säili. Rein Uustalu on seisukohal, et kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine jääb ebaselgeks. Viljandi elanikele oluline matkarada üldplaneeringuga kavandatud kujul ei säili. Kuigi detailplaneeringuga nähakse ette promenaadi ja selle juurde kuuluvate ehitiste rajamine (nagu puitsild üle kraavi), jääb selgusetuks nende ehituskeeluvööndisse püstitamise õiguslik alus.

Viljandi Linnavalitsuse selgituste kohaselt maa-ala läbivad matkaraja kasutajate liikumisteed on planeeritud siduda. Järve tänava küljel on planeeritud betoonkivikatendiga kergliiklustee, mis ühendab supelranna ja staadioni vahelised kergliiklusteed endise rannarestorani „Vikerkaar“ parkla suunaga. Ümber Viljandi järve matkarada on planeeritud spaahotelli ja järve vahelisel maa-alal. Kallasrada on detailplaneeringus käsitletud ja juurdepääs kallasrajale on tagatud.

12. Rein Uustalu on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel ei ole kohaldatud üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, et väljapaneku aja osas on seadust rikutud ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avalik väljapanek peab kestma 30 päeva. Niisuguse regulatsiooni näeb ette planeerimisseaduse § 135 lg 5. Viljandi Linnavalitsus epoolt korraldatud avalik väljapanek kestis ajavahemikul. 10.juuli 2017 kuni 13.august 2017.

Viljandi Linnavalitsus selgitab, et koostatava detailplaneeringu menetlemisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikest 1 ja planeerimisseaduse (redaktsioon kehtivusega kuni 30.06.2015) § 19 Avaliku väljapaneku kestus lõikest 4, mille alusel on avaliku väljapaneku kestus kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavatel detailplaneeringutel neli nädalat.

13. Rein Uustalu on seisukohal, et detailplaneering on vastuolus või puudustega planeerimisseaduses § 126 lõikes 1 toodud nõuetega, sh et ei ole üldse analüüsitud müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimuste ning muid keskkonnatingimusi.

Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel on keskkonnatingimusi põhjalikult analüüsitud ja planeeringus on eraldi peatükis käsitletud keskkonnatingimusi, mis on asjakohased. Planeeritava spaahotelli puhul on tegemist ehitisega, millest ilmselgelt ei lähtu üle normatiivset müra, vibratsiooni, keskkonnaheitmeid ja saastet. Selgitused ja seisukohad on toodud punktides. Viljandi Linnavalitsuse keskkonnatingimuste selgitused on toodud punktides 5., 6., 7., 8. ja 9.

14. Rein Uustalu on avaldanud arvamust, et detailplaneeringus lahendatud liikluskorralduse põhimõtted on ebapiisavad, informatsioon on nii üldine, et sellest ei ole võimalik teha mingeid järeldusi ning tegelikkuses ei selgu, kuidas hakatakse liiklust korraldama.

Viljandi Linnavalitsuse selgituste kohaselt on detailplaneeringus liikluskorralduse põhimõtted esitatud kehtivate normatiivide järgses detailsusastmes. Määratletud on sõidukite liikluseks ette nähtud maa-alad, lubatud sõidusuunad, sõidueesõigus ning parkimisala. Detailplaneeringus on käsitletud liikluskorralduse muudatused tänavatel, krundile pääsu asukohad ning põhimõtteline krundisisene liikluskorraldus. Planeeringu joonistel on esitatud ka võimalik liikluskorralduse täpne lahendus.

15. Rein Uustalu on avaldanud arvamust, et detailplaneeringu tulvavee äravoolu lahendus on poolik.

Viljandi Linnavalitsus selgitab, et planeeringulahenduses sisaldub planeeringuala kohta suhteliselt detailne sademevee ära juhtimise lahendus. Lahendusele on saadud AS Viljandi Veevärk kooskõlastus. Hoovihmade tulvavesi valgub reljeefi tõttu krundil itta, eelvooluks on Viljandi järv.

16. Rein Uustalu on seisukohal, et detailplaneeringuga planeeritavat hoonestust tuleb selle asukoha tõttu pidada vaidlematult keskkonnahäiringuks Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse mõistes ja et peab juhinduma seaduse § 10 Vältimispõhimõtte ja § 16 Kohustus vältida keskkonnaohtu ja rakendada ettevaatusmeetmeid.

Viljandi Linnavalitsuse selgituste kohaselt on koostatava detailplaneeringuga tagatud: keskkonnahäiringute vähendamine võimalikult suures ulatuses, et kaitsta keskkonda, inimese tervist, heaolu ja vara ning kultuuripärandit; säästva arengu edendamine, et kindlustada tervise- ja heaoluvajadustele vastav keskkond. Seaduse § 16 sätestatud kohustused käitajale ja käitisele ei ole seotud koostatava detailplaneeringuga, sest seaduse mõistes on käitis paikne või liikuv tehniline üksus, milles toimub tootmistegevus või tootmisega võrdsustatav.

17. Advokaadibüroo FORT OÜ juhib tähelepanu, et Viljandi Linnavolikogu otsusega 29.06.2017 otsusega nr 415 on Viljandi Linnavolikogu pidanud võimalikuks detailplaneeringu avalikustamist, kuid selles menetlusetapis detailplaneeringut planeerimisseaduse § 18 alusel vastu võetud ei ole. Tehakse ettepanek planeering vastu võtta ning seejärel suunata avalikule väljapanekule.

Viljandi Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on Viljandi Linnavolikogu korraldusega nr 415 29.06.2017 vastu võetud ning uut vastuvõtmist ning avalikku väljapanekut ei ole vajalik korraldada.

Seisukoha kujundamisel võttis maavanem aluseks

- detailplaneeringu materjalid – seletuskiri, joonised, planeeringu lisad (eskiislahendus, uuringud, eritingimused, kooskõlastused);
- planeeringu menetlusdokumendid;
- planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid ja arvamusi esitanud isikute seisukohad;
- Viljandi Linnavalitsuse seisukohad avalikul väljapanekul vastuväiteid ja arvamusi esitanud isikute vastuväidete ja arvamuste kohta;

- Viljandi Linnavalitsuse korraldatud arutelukoosoleku tulemused;
- maavanema korraldatud arutelukoosoleku tulemused.

Maavanem on seisukohal, et planeeringu menetlusprotsess on toimunud vastavalt planeerimisseaduse sätetele. Viljandi Linnavalitsus on põhjendanud kehtiva üldplaneeringu muudatuse vajadust. Üldplaneeringu muutmine Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringuga ei ole vastuolus Viljandi järve piirkonnas üldplaneeringus kavandatud ruumilise arengu põhimõtetega. Ujula ja spaahotelli rajamine järve äärde toetab linna arengut ning tuleneb linna avalikust huvist. Kavandatava tegevuse esialgsele planeeringulahendusele on koostatud keskkonnamõju eelhindang. Esialgne lahendus osutus Keskkonnaameti seisukohalt ebaõnnestunuks, koostati uus planeeringulahendus, mis on kooskõlastatud Keskkonnaametiga. Keskkonnaamet on nõustunud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega. Sellesisulise otsuse on linnavalitsus vastu võtnud. Viljandi linnavalitsus on hinnanud planeeringu koostamisel erinevaid keskkonnariske – planeeringulahendus ei ole vastuolus Viljandi maastikukaitseala kaitsekorralduskavaga, hoonestusala ei jää Natura 2000 loodusalale, planeeringus ei kavandata ohtlike jäätmetega seonduvaid tegevusi, on hinnatud insolatsiooni- ning müratingimusi. Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustega. Planeeringulahenduses on tagatud juurdepääs kallasrajale, kavandatud on järveäärne matkarada ning kergliiklustee. Kavandatav hoone ei blokeeri suures mahus järveäärset ala ega vaatekoridore Viljandi lossimägedele. Planeeringus on antud lahendus sademevete ärajuhtimisele ning liikluskorraldusele.

Planeering on vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud Viljandi Linnavolikogu otsusega nr 415 29.06.2017. Haldusmenetluse seadus § 54 sätestab haldusakti õiguspärasuse eeldused. Haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Maavanem on seisukohal, et Viljandi Linnavolikogu 29.06.2017 otsus nr 415 on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Viljandi linna järveäärse ujula ja spaahotelli detailplaneeringu (DP 2014-05) vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine 29.06.2017 otsusega nr 415 on õiguspärane.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Erich Palm  
maavanem

Teadmiseks: Advokaadibüroo FORT OÜ

Anto Variku  
Toomas Uustalu  
Raili Meri

Tiia Kallas 433 0422  
tiia.kallas@viljandi.maavalitsus.ee