**EELNÕU 2023/200**

**KOMISJONID:**

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

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

**OTSUS**

26. oktoober 2023 nr

Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu kehtestamine

Viljandi linnas asuva Riia mnt 1 (katastritunnus 89714:002:0640, pindala 9388 m2, sihtotstarve transpordimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 1278439) detailplaneeringu algatamiseks esitas 21.05.2021 taotluse huvitatud isik Sakala Teed OÜ (registrikood 10899591), mida esindab Toomas Leppik. Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata ehitusõigus, et püstitada kaubandus- ja teenindushoone.

Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneering algatati 23.09.2021 Viljandi Linnavolikogu otsusega nr 249.

Viljandi linna üldplaneeringu järgi on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks korruselamumaa. Planeerimisseaduse §142 punkti 1 lõike 1 kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneeringus muutub kinnistu maa-ala juhtfunktsioon polüfunktsionaalse keskuse maaks.

Olemasolevalt on Riia mnt 1 krundi katastriüksuse sihtotstarbeks transpordimaa 100%. Detailplaneeringu elluviimisel muudetakse krundi katastriüksuse sihtostarve ärimaaks 100%.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas Kobras AS. Töö eesmärk on Viljandi linnas Riia mnt 1 maaüksuse detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele eelhinnangu koostamine selgitamaks välja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja koostamise vajalikkus. Arvestades Viljandi linnas Riia mnt 1 maaüksusel taotletava detailplaneeringu eesmärki ja sisu ei ole ette näha oluliste negatiivsete keskkonnamõjude avaldumist ja seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja läbiviimine vajalik. Keskkonnaamet oli seisukohal, et tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

Detailplaneeringu algatamisest on teavitatud maakonnalehes Sakala 05.10.2021. Sama teade avaldati ka Viljandi linna veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 01.10.2021.

2022 aastal korraldati arhitektuurivõistlus, et selgitada välja parim arhitektuurne lahendus Riia mnt 1 krundil püstitatava kaupluse jaoks. Arhitektuurivõistluse võitis Arhitektuuribüroo 3+1 arhitektid.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Viljandi linn, detailplaneeringu koostas Kobras OÜ maastikuarhitekt - planeerija Silvia Türkson. Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega:

* Elektrilevi OÜ 30.04.2021 nr 375225 (Jarno Kipp);
* AS Esro 06.04.2021 (Jaan Saar);
* Aktsiaselts Viljandi Veevärk 21.10.2022 (Toomas Porro);
* Telia Eesti AS 16.04.2021 nr 35080788 (Martin Lilles) ja 27.09.2023 nr 38276974 (Remo Toodo).

Detailplaneering on kooskõlastatud asjasse puutuvate riigiametitega:

* Päästeameti Lõuna Päästekeskus Ohutusjärelevalve büroo 08.12.2022 (Mati Umbleja);
* Terviseamet 14.09.2023 nr 9.3-1/23/5878-2 (Tiia Luht).

Detailplaneering on läbi vaadatud Viljandi Linnavalitsuse projektide läbivaatamise komisjonis 10.01.2023 nr 2-9/23/2. Projektikomisjon otsustas menetlust jätkata, kuid peale planeeringu parandamist ja täiendamist komisjoni kõigi märkuste alusel, ei pidanud komisjon enam vajalikuks tööd uuesti komisjonis läbi vaadata ning see loeti vaikimisi kooskõlastatuks.

Riia mnt 1 detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek toimus 22.07.2022 – 21.08.2022 Linnavalitsuses Johan Laidoneri plats 5 teise korrusel infotahvlil tööaja jooksul, Viljandi Linnaraamatukogus Tallinna tänav 11/1 perioodika lugemissaalis ja veebis, linna detailplaneeringute registris KOVGIS EVALD. Eskiisi avalikust väljapanekust teatati Viljandi linna kodulehel ja ajalehes Sakala 09.07.2022. Avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringu materjalidest selgusid kavandatavad muudatused, esitatud lahenduste põhjendused, detailplaneeringu elluviimise tingimused ja muud detailplaneeringut selgitavad asjaolud. Koos detailplaneeringuga avalikustati detailplaneeringu kohta käesoleva seaduse § 133 lõike 1 alusel antud kooskõlastused ja arvamused.

Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitati eskiislahenduse avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal tagati isikute juurdepääs kõigile linnavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile.

Eskiisilahenduse avaliku väljapaneku ajal ei laekunud Viljandi Linnavalitsusele ühtegi kirjalikku arvamust.

Detailplaneeringu eskiisilahenduse avalik arutelu toimus 06.10.2022 Viljandi Raekojas. Sellest teavitati Viljandi linna kodulehel ja ajalehes Sakala 21.09.2022.

Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneering võeti vastu ja tunnistati avalikustamiseks sobivaks Viljandi Linnavolikogu 22.02.2023 otsusega nr 125.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht teatati 02.03.2023 ajalehes Sakala. Teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust oli Viljandi linna veebilehel ja planeeringu olulisemad materjalid avalikustati ka linna detailplaneeringute registris KOVGIS EVALD.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 23.03.2023 kuni 18.04.2023 Viljandi Linnavalitsuses Johan Laidoneri plats 5 teise korrusel infotahvlil tööaja jooksul, Viljandi Linnaraamatukogus Tallinna tänav 11/1 perioodika lugemissaalis ja veebis, linna detailplaneeringute registris KOVGIS EVALD.

Avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringu materjalidest selgusid kavandatavad muudatused, esitatud lahenduste põhjendused, detailplaneeringu elluviimise tingimused ja muud detailplaneeringut selgitavad asjaolud. Koos detailplaneeringuga avalikustati detailplaneeringu kohta käesoleva seaduse § 133 lõike 1 alusel antud kooskõlastused ja arvamused.

Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitati avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal tagati isikute juurdepääs kõigile linnavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati Viljandi Linnavalitsusele järgmised arvamused:

1. 18.04.2023 esitas Kristina Libe Viljandi Linnavalitsusele kirja oma arvamustega kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu kohta. Antud kirjas toodi välja kuus arvamust.
2. 18.04.2023 esitas Reinu tee elanike esindaja Sirly Tominas-Lamp Viljandi Linnavalitsusele kirja oma arvamustega kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu kohta. Antud kirjas toodi välja viis arvamust.
3. 18.04.2023 esitas Janek Maat Viljandi Linnavalitsusele kirja oma arvamustega kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu kohta. Antud kirjas toodi välja üks arvamus.

Viljandi Linnavalitsuse 08.05.2023 istungil protokollilise päevakorrapunktiga „Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste kohta seisukoha kujundamine“ arutati saabunud arvamusi ja otsustati korraldada detailplaneeringu avalik arutelu hiljemalt 02.06.2023.

Viljandi linna veebilehel ja ajalehes Sakala ilmus 17.05.2023 teade detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest Viljandi Raekojas. Kiri detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta saadeti ka arvamuste esitajatele.

01.06.2023 toimus Viljandi Linnavalitsuses detailplaneeringu avalik arutelu.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamused, mida Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud on järgmised:

1. Ei arvestatud Kristina Libe ettepanekuga loobuda vasakpöörde radadest kaupluse suunas Riia maanteel, kuna vasakpöörde rajad võimaldavad rajada Riia mnt-le ohutussaared, mis rahustavad liiklust ja suurendavad oluliselt tänavaületuskohtade turvalisust ning detailplaneeringu lahendus laiendab oluliselt Riia mnt-l jalakäijatele ja kergliiklusele määratud ala;
2. Ei arvestatud Kristina Libe arvamusega puhkealade rajamise osas Riia mnt 1 krundile, kuna detailplaneeringu eesmärgiks on alale kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamine. Detailplaneeringu eesmärgiks ei ole ühiskondliku puhkeala või avaliku pargi rajamine. Alale on planeeritud haljastatud puhkealad;
3. Ei arvestatud Kristina Libe arvamusega kõrghaljastuse rajamise vajadusest Riia maanteele planeeritava estakaadi võreaiale. Vaade koduakendest paraneb, haljastus on Riia mnt 1 kinnistu sees;
4. Ei arvestatud Kristina Libe arvamusega tekkiva kuumasaare kohta, kuna detailplaneering parandab olemasolevat olukorda. Kuumasaar tekib pigem praeguses olukorras, planeeritud on kõrghaljastust;
5. Ei arvestatud Kristina Libe arvamusega ringtee asukoha muutmisest või laiendamisest, kuna ringristmiku raadius ning ülekäiguradade asukohad tagavad ohutu liikluse sõidukite, jalakäijate ja kergliikluse ristumise alal. Ristmiku lahenduse on koostanud liiklusekspert, arvestades standardi EVS 843:2016 “Linnatänavad” nõudeid (Liikluslahendus OÜ töö nr 213112);
6. Ei arvestatud Kristina Libe arvamusega, et läbi parkla hakatakse nn ’lõikama’, kuna Toome tänava liikluskoormus on madal, seda kasutavad pigem kohalikud elanikud. Parklas on kihutamise vältimiseks planeeritud tõstetud katendiga ülesõidud;
7. Ei nõustutud Sirly Tomingas-Lamp’i arvamusega, et kauba laadimisala ja rekkate manööverdamisala peaks liigutama Riia maanteele või Kalmu tänavale, sest planeeringus on laadimis- ja manööverdamisala määratud Riia mnt 1 krundile, kus ongi selle tegevuse loogiline koht;
8. Ei arvestatud Sirly Tomingas-Lamp’i arvamusega Reinu tee jalgratta ja kõnnitee osas. Reinu teele on planeeritud kergliiklustee, kui Reinu teel suletakse lõik, jääb see tervenisti jalgsi ja rattaga liiklejatele;
9. Ei arvestatud Sirly Tominas-Lamp’i arvamusega, vajadusega rajada Reinu tee äärde haljastusriba uue hoone varjamiseks, kuna kõrghaljastust on Reinu tee äärde juba planeeritud. Lisaks on planeeritud haljastus/puhkeala Kalmu tn ja Reinu tee nurgas;
10. Ei nõustutud Sirly Tomingas-Lamp’i arvamusega, et jäätmekäitluse ja taara kogumise peaks viima Kalmu tee või Riia maantee poolsesse ossa. Riia mnt on linna põhimaantee, selle äärde ei panda kaubaautode laadimispunkte, kuna see segaks põhimaantee liiklust. Planeeringus on märgitud, et jäätmekäitlus, taara kogumine ja manööverdamine toimub Riia mnt 1 kinnistu sees. Lisaks on need funktsioonid kavandatud hoone mahu sisse;
11. Ei arvestatud Sirly Tomingas-Lamp’i arvamusega kohalikele elanikele Reinu teel liiklemise ja parkimise tagamise osas. Parkimine peab toimuma iga inimese krundisiseselt. Kohalikud elanikud saavad suletud teelõiku edaspidi kasutada;
12. Ei arvestatud Janek Maat’i arvamusega haljastuse rajamise vajadusega Kalmu tänava ja planeeritava hoonestuse vahele, kuna Kalmu tänav on selle jaoks liiga kitsas.

12.06.2023 toimunud Viljandi Linnavalitsuse istungil tehti protokolliline otsus, milles otsustati:

1. Täiendada avalikul väljapanekul olnud Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringut järgnevalt: Lisada planeeringu seletuskirja punkti 3.6. „Haljastuse ja heakorra põhimõtted“ nõue koguda ja ladustada jäätmeid hoonesiseselt ning lisada nõue rajada laadimisalale müratõkkesein.
2. Esitada Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneering heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile.

Viljandi Linnavalitsus teavitas avalikkust kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest 13.06.2023 maakonnalehes Sakala.

04.08.2023 toimus Viljandi Riigimajas (Vabaduse plats 2) Riia mnt 1 detailplaneeringu avalikul arutelul üles jäänud arvamuste ärakuulamine. Ärakuulamisel oli kohal üks arvamuse esitaja.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalvaldkonna asekantsler Kaia Sarnet, tuginedes PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2 ning arvestades regionaalministri 30.06.2023 käskkirjas nr 98 antud volitust, kiitis heaks Viljandi linnas Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks 02.10.2023 kirjaga nr 14-3/953.

Lähtuvalt PlanS § 138 lõigetest 4 ja 5 on valdkonna eest vastutav ministri või tema volitatud ametniku ülesandeks heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja planeeringu koostamise korraldaja ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled kokkulepet ei saavuta.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi põhjendused heakskiidu andmisel on järgmised:

1. Detailplaneeringu vastavus õigusaktidele:
   1. PlanS § 77 lõike 3 kohaselt algatatakse või jäetakse algatamata üldplaneeringut muutev detailplaneering ja KSH 30 päeva jooksul algatamise taotluse saamisest arvates. Mõjuval põhjusel, eelkõige planeeringuala suurusest, uuringute läbiviimise vajadusest või kaasatavate ja koostöötegijate suurest hulgast tingitud põhjusel, võib eelmises lauses nimetatud tähtaega pikendada 90 päevani. Antud juhul algatati detailplaneering ja jäeti algatamata KSH 125 päeva peale algatamise taotluse saamist. Planeeringu menetlusdokumentidest ei nähtu, et Viljandi Linnavalitsus oleks pikendanud ja põhjendanud detailplaneeringu algatamise mittetähtaegse otsuse tegemise menetlust. Palume Viljandi Linnavalitsusel edaspidi kinni pidada PlanS-is toodud menetlustähtaegadest.
   2. PlanS § 81 lõike 1 ja PlanS § 76 lõike 2 kohaselt tuleb teiste hulgas detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamisse kaasata valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluses kaasatav isik ning KSH menetluses asjaomane asutus. Antud juhul ei ole Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit detailplaneeringu algatamise eelnõu menetlusse kaasatud. Juhime tähelepanu, et planeerimisprotsessis on oluline ja ka PlanS näeb ette planeeringu koostamisel koostöö tegemist ja kaasamist võimalikult varases etapis. Palume edaspidi planeeringute menetlustes kinni pidada PlanS-i nõuetest ning kaasata isikuid ja asutusi nõuetekohaselt.
   3. PlanS § 77 lõige 5 kohaselt teavitatakse detailplaneeringu ja KSH algatamisest 30 päeva jooksul algatamisest arvates valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Antud juhul on teavitatud vaid maakonnalehes. Detailplaneeringu menetluse dokumentidest on selgunud, et Viljandi Linnavalitsus on läbivalt detailplaneeringu menetluse teateid avaldanud vaid maakonnalehes Sakala ja linnavalitsuse veebilehel, kuid linnalehes mitte. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium juhib tähelepanu, et PlanS § 9 sätestab avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtted, mille kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama. Kuna maakonnaleht Sakala on tasuline, siis seetõttu ei jõua see kõigi isikuteni, kes võiksid olla huvitatud osalemisest planeeringumenetluses. Tasuta iga linnakodaniku postkasti jõudev linnaleht on kohalikule elanikkonnale oluliseks informatsiooni saamise allikaks. Riigikohtu halduskolleegium on määruses nr 3-3-1-31-03242 leidnud, et tulenevalt demokraatia põhimõttest ja heast haldustavast peab asutus kaalukatest otsustest avalikkust informeerima seaduses sätestatust intensiivsemalt, kui on ette näha, et üksnes seaduses ettenähtud kanalid ei pruugi olla piisavad selleks, et teave ka tegelikult jõuaks huvitatud isikuteni ja täiendav teavitamine ei too kaasa ebamõistlikke kulusid. Selgitame, et teadete ajalehtedes esitamise eesmärgiks on, et teave jõuaks võimalikult paljude elanikeni. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei pea Viljandi linnalehes teadete edastamata jätmist oluliseks menetlusnõuete rikkumiseks, kuna infot on edasi antud maakonnalehes ja linnavalitsuse veebilehel. Samas palume Viljandi Linnavalitsusel edaspidi avaldada planeeringute teated ka linnalehes, mis tagab teadete jõudmise võimalikult paljude isikuteni.
   4. PlanS § 82 lõige 4 sätestab, et detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust teatatakse koostöö tegijatele ja kaasatavatele isikutele (so sama seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikud ja asutused) hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. PlanS § 83 lõike 2 kohaselt teatatakse detailplaneeringu avalikust arutelust koostöö tegijatele ja kaasatavatele isikutele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu algust. PlanS § 127 lõike 1 kohased asutused on valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud, on isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Detailplaneeringu menetluse dokumentidest nähtub, et alates detailplaneeringu algatamise teatest pole Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit teavitatud edaspidistest detailplaneeringu etappidest. Lisaks pole teavitatud tehnovõrkude valdajaid, kuid on saadud kooskõlastused tehnovõrkude valdajatelt ja koostöö tegijatelt. Palume edaspidi planeeringute menetlustes Viljandi Linnavalitsusel tähelepanelikumalt järgida PlanS-is sätestatud koostöö ja kaasamise nõudeid ning teavitada kõiki koostöö tegijaid ja kaasatavaid isikuid seaduses ettenähtud korras. Selgitame, et seadusest tulenevate nõuete täitmata jätmine võib kaasa tuua õigusvastase planeeringu kehtestamise ja olla aluseks planeeringu tühistamiseks kohtu poolt.
   5. PlanS § 82 lõige 5 sätestab, et teade detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust avaldatakse detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Veebilehel on teavitatud avalikust väljapanekust, kuid arutelu kohta on öeldud ainult seda, et sellest teavitatakse maakonnalehes Sakala. Muu info eelnõu avaliku arutelu kohta linnavalitsuse veebilehel puudub. Juhime tähelepanu, et seadusest tulenevalt tuleb teatada eelnõu avaliku arutelu toimumise aeg ja koht ka linnavalitsuse veebilehel. Ainult maakonnalehes teatamisega ei pruugi info jõuda kõikide linnakodanikeni. Palume edaspidi Viljandi Linnavalitsusel tähelepanelikumalt täita PlanS-is sätestatud teavitamiskohustust.
   6. PlanS § 87 lõike 6 kohaselt teavitatakse detailplaneeringu avalikust arutelust ja väljapanekust detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Avalik arutelu toimus 01.06.2023, kuid teade avalikust arutelust avaldati linnavalitsuse veebilehel 30.05.2023. Märgime, et päevane etteteatamine pole piisav, et info jõuaks võimalikult paljude inimesteni. Palume Viljandi Linnavalitsusel edaspidi planeeringu menetlustes oma praktikat korrigeerida, ning avaldada teated, mis vastavad PlanS-is sätestatud nõuetele, sh avaldada teated veebilehel piisava etteteatamisega, mis tagab teadete jõudmise võimalikult paljude isikuteni ning luues võimaluse soovijatel menetluses osaleda.
2. Kokkuvõte
   1. Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.
   2. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.
   3. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on tuvastanud mõningaid menetlusvigu planeeringu menetlusetappides avalikkuse ja koostöö tegijate ning kaasatavate isikute teavitamisel. Rõhutame, et PlanS-s sätestatud menetlusnõuete järgimine, sh avalikkuse teavitamine menetlusetappides läbi linnalehe on planeeringu koostamisel kohustuslik. Menetlusnõuete järgimata jätmine võib tuua kaasa planeeringu õigusvastasuse, mistõttu palume planeeringute koostamisel nendest lähtuda. Kuna käesoleval juhul on teateid siiski saadetud kaasatavatele isikutele ning teated on avaldatud linna veebilehel ja maakonnalehes, samuti on koostöö tegijad detailplaneeringu kooskõlastanud ning kaasatavad isikud on saanud detailplaneeringu kohta arvamust avaldada, siis saab asuda seisukohale, et eespool nimetatud puudused planeerimismenetluses ei ole niivõrd olulised, et võiksid kaasa tuua detailplaneeringu õigusvastasuse.
   4. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuste esitajad olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Detailplaneeringut näeb kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemis KOVGIS EVALD <https://evald.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/1212> .

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § l25 lõike 1 punktide 1 ja 3, §142, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalvaldkonna asekantsleri 02.10.2023 kirja nr 14-3/953 “Viljandi linnas asuva Riia mnt 1 kinnistu detailplaneeringu heakskiitmine“ ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel Viljandi Linnavolikogu

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

1. Kehtestada Viljandi maakond, Viljandi linn Riia mnt 1 kinnistu detailplaneering (Viljandi linna detailplaneeringute registri nr 2021-007).
2. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:

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

2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

1. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

**Koostaja(d):** Kertu Puur

**Esitatud:** 09.10.2023

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

**Lk arv:** 9

**Hääletamine:** poolthäälteenamus

Seletuskiri

**Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu kehtestamine**

Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata alale ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone ning parkla rajamiseks. Lisaks on detailplaneeringu eesmärk liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Krundi kasutamise sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa. Planeeritud ehitise kasutamise otstarve on kaubandus- ja teenindushoone. Huvitatud isik soovib krundil lammutada kõik olemasolevad hooned ja kavandada kuni 2 uut hoonet. Huvitatud isikul on soov planeeringualale võimalusel rajada kinnistule juurdepääsud Kalmu tänavalt, Riia mnt ja Reinu teelt.

Viljandi linna üldplaneeringu järgi on krundi Riia mnt 1 maa-ala juhtfunktsiooniks korruselamumaa. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb taotleja soovist muuta kogu kvartali juhtfunktsiooni polüfunktsionaalse keskuse maaks. Planeerimisseaduse §142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Viljandi linna eesmärgiks on krundil Riia mnt 1 olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe muutmine transpordimaast ärimaaks. Esitatud taotlus annab selleks hea võimaluse. Samuti on võimalus viia ellu Reinu tee mõlemasuunalise jalgrattatee rajamine lõigul Hariduse tn – Riia mnt ja lahendada ka piirkonna muid liiklusprobleeme.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

09.08.2021 saatis Viljandi Linnavalitsus seisukoha saamiseks Keskkonnaametile Kobras AS koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu. Keskkonnaamet on seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

Arendaja on nõustunud finantseerima ja välja ehitama Riia mnt 1 kinnistu ulatuses Riia maantee sealhulgas Riia maantee ja Reinu tee ringristmiku, Reinu tee lõigul Reinu tee ja Riia maantee ristmikust kuni Reinu tee ja Toome tänava ristmikuni ning Riia mnt 1 kinnistu ulatuses Kalmu tänava. Viljandi linnavalitsus ja arendaja on sõlminud vastava halduslepingu, mis sätestab täpsemalt detailplaneeringu elluviimisega seotud kulude kandmise ja fikseerib arendaja kohustused.

Haldusleping hõlmab kõnniteede projekteerimist ning ehitamist sealhulgas ka ohutussaarte rajamist. Samuti Riia mnt ääres oleva bussipeatuse rekonstrueerimist. Reinu tee rekonstrueerimine Riia mnt ristmikust kuni Reinu tee ja Toome tänava ristmikuni arvestab arendaja, et eelnimetatud lõigus tee projekteerimine kaetakse Viljandi linna eelarvest. Arendaja ei ole valmis finantseerima eelpool nimetamata maa-aluste tehnovõrkude ehitust ega Riia mnt 1 kinnistuga mittepiirnevate uute kõnniteede rajamist.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga esitatakse planeerimisseaduse § 90 lõike 1 alusel planeering Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks. Heakskiidu andmise otsustamisel kontrollitakse keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele ning maakonnaplaneeringule ja riigi eriplaneeringule ning kuulatakse ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud.

Riia mnt 1 detailplaneering esitati Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks 22.06.2023 ja koos vajalike parandustega uuesti 04.09.2023. Heakskiidu saamiseks pidi uuendama mõned tehnovõrkude valdajate kooskõlastused ning küsima kooskõlastust ka Terviseametilt.

Linna kulud on seotud detailplaneeringu koostamise korraldamisega. Lisaks sellele jääb linna kanda sõlmitud halduslepingus („Viljandis kinnistu Riia mnt 1 kohta koostatava detailplaneeringu elluviimiseks“, linnapea ja huvitatud isiku poolt allkirjastatud 10.09.2021) kokku lepitud Reinu tee projekteerimine vähemalt lõigus Riia maantee ristmikust kuni Kalmu tänava ristmikuni, vajadusel Riia mnt 1 kinnistuga mittepiirnevate uute kõnniteede rajamine ja nende rajamise finantseerimine ning vajadusepõhiselt planeeringualast välja jääval tänava alal maa-aluste tehnovõrkude ehitamise ja ehitamise finantseerimise korraldamine.

Viljandi linn saab arendusest kaudselt tulu, sest detailplaneeringu elluviimisel korrastatakse ja arendatakse linnaruumi ning rekonstrueeritakse tänavad ja ristmikud Riia mnt 1 kinnistuga piirneval alal.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Puur

planeeringuspetsialist