**EELNÕU 2023/161**

**KOMISJONID:**

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

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

**OTSUS**

22. veebruar 2023 nr

Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

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.

Viljandi linna üldplaneeringu järgi on krundi Riia mnt 1 maa-ala juhtotstarve korruselamumaa. Olemasolevalt on kinnistu katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%. Detailplaneeringu elluviimisel muudetakse kinnistu katastriüksuse sihtostarve ärimaaks. Planeerimisseaduse §142 punkti 1 lõike 1 kohaselt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneeringus muutub Riia mnt 1 kinnistu juhtfunktsioon ühiskondlike hoonete maaks.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel oli vaja 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.

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.

Planeeringu elluviimisel muutub krundi kasutamise iseloom ning suureneb kinnistu liikluskoormus. Vajalik on näha ette ohutud mahasõidud, jalakäijate liiklus ja muuta ühistranspordi peatuse asukohta. Vajalik on rekonstrueerida krunti piiravad tänavad ja Riia mnt – Reinu tee ringristmik, mida on üldplaneeringu kohaselt vajalik suurendada. Viljandi linna üldplaneeringus on nõue tagada mugav ja terviklik jalgrattasõidu võimalus linna eri piirkondade suuremate kaubandus-, teenindus- ja sotsiaalhoonete vahel ning side puhkealadega. Lahendada tuleb planeeringualaga külgneva tänavaala kergliiklusteed ja jalgrattateed.

Viljandi Linnavalitsuse ja arendaja vahel on sõlmitud planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohane haldusleping Riia mnt 1 kinnistu ja selle lähiala kohta algatatava detailplaneeringuga kavandatavate avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste finantseerimise ja väljaehitamise kohustuste jaotuse kohta.

Krunt Riia maantee 1 piirneb kõigilt külgedelt avaliku linnaruumiga, mis seab kõrgendatud nõuded hoone arhitektuurile.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud 08.12.2022 Päästeamet, Viljandi Linnavalitsuse projektide läbivaatamise komisjon 10.01.2023 protokollis nr 2-9/23/2 ning tehnovõrkude valdajatega on tehtud koostööd.

Riia mnt 1 eskiisilahenduse avaliku väljapaneku ajal 22.07.2022 – 21.08.2022 ei laekunud ühtegi arvamust ega kommentaari. Avalikul arutelul 6.10.2022 ei jäänud üles ühtegi murekohta.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § l25 lõike 1 punkti 1, § 135 lõike 1, § 142 ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel Viljandi Linnavolikogu

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

1. Vastu võtta ja avalikustada kinnistu Riia mnt 1 detailplaneering. Planeeringuala suurus on 9388 m2.

2. Arhitektuuriametil korraldada Riia mnt 1 detailplaneeringu avalik väljapanek 20.03.2023 – 18.04.2023 Viljandi Linnaraamatukogus Tallinna tänav 11/1 perioodika lugemissaalis ja Viljandi Linnavalitsuses Laidoneri plats 5 teisel korrusel infotahvlil.

3. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht teatada maakonnalehes „Sakala“. Teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust avaldada linna veebilehel.

4. 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 tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

**Koostaja(d):** Kertu Puur

**Esitatud:** 06.02.2023

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

**Lk arv:** 3

**Hääletamine:** nõudmisel

Seletuskiri

**Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek**

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.

Kinnistu sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa. Planeeritud ehitise kasutamise sihtotstarve 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 juhtotstarve korruselamumaa.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb taotleja soovist muuta kogu kvartali juhtotstarbe ärimaaks. 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 üldplaneeringu kohaselt on krundil Riia mnt 1 olemasoleva transpordimaa sihtotstarbe kaotamine. 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.

Linna kulud on seotud detailplaneeringu koostamise korraldamisega. Viljandi linn saab arendusest kaudselt tulu, kuna detailplaneeringu elluviimisel areneb linnaruumi ning rekonstrueeritakse tänavad ja ristmikud Riia mnt 1 kinnistuga piirneval alal.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Puur

planeeringuspetsialist