



VILJANDI LINN LINNAVOLIKOGU OTSUS

23. september 2021 nr 249

Kinnistu Riia mnt 1 detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu 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 maa-ala juhtotstarve korruselamumaa.

Planeerimisseaduse §142 punkti 1 lõike 1 kohaselt on tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneeringus muutub kinnistu maa-ala juhtfunktsioon polüfunktsionaalse keskuse maaks.

Olemasolevalt on kinnistu katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%. Detailplaneeringu elluviimisel muudetakse kinnistu katastriüksuse sihtotstarve ärimaaks.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang 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 eelhindangu koostas Kobras AS. Töö eesmärk on Viljandi linnas Riia mnt 1 maaüksuse detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele eelhindangu koostamine selgitamiseks välja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja koostamise vajalikkus.

Eeldatavad kaasnevad keskkonnamõjud:

- Arvestades detailplaneeringuga kavandatud tegevuse iseloomu, ei kaasne selle elluviimisega ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, kui arvestatakse kehtivaid ohutus- ja keskkonnakaitsealaseid nõudeid.
- Ebasoodne mõju avaldub peamiselt häiriva müra, õhusaaste (potentsiaalselt ka mõningase vibratsiooni ja valguse) näol, mis on seotud olemasolevate hoonete lammutus- ja ehitustöödega ning selles osas on mõjuala pigem lokaalne ja seotud ehitusplatsiga ja vahetu ümbrusega.
- Ehitustööde puhul on tegemist pigem lokaalse ja ajutise mõjuga, mis lakkab intensiivsete ehitustööde lõppemisel.
- Kavandatava tegevusega kaasneb hoonete rajamisel mürarikas ehitustegevus. Müra ja teataval määral ka vibratsioon, olenevalt kasutatavatest töövõtetest, tekivad ehitusperioodil peamiselt erinevate ehitusmasinate kasutamisel.
- Kasutusaegne müra on peamiselt seotud kaubandus-, toidlustus- ja teenindusmaa kasutamisest tingitud liikluskooormuse kasvuga ümbritseval tänavavõrgul, eelkõige Riia maanteel ja Reinu teel. Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole ette näha olulist liikluskooormuse kasvu ümbritseval tänavavõrgul, kuna linna lõikes on mitmeid teisi toidupoode ning ei või eeldada, et planeeringu elluviimine oluliselt alal liiklust kasvataks.

Kaubandushoone lisandumine ei too endaga kaasa märkimisväärsed liikluskoormuse kasvu Riia maanteel. Reinu tänava perspektiivis kahesuunaliseks muutmisega suureneb Reinu teel kumulatiivselt liikluskoormus võrreldes praegusega, ent lisanduva koormusega kaasnev müratase jääb siiski linnalisele keskkonnale ümbritsevale tänavavõrgustikule omasele tasemele ja ei ole otstarbekas, vajalik ega mõistlik rakendada müra levikut takistavaid meetmeid piirnevatele elamualadele. Lisanduva liikluskoormuse poolt tekitatud müra on võimalik oluliselt leevendada läbimõeldud liikluslahendusega koostöös kohaliku omavalitsusega (liikluse rahustamise meetmete rakendamine, kiiruse piiramine jm).

- Võrreldes praeguse maaüksuse hoonestusega muudab kavandatav detailplaneering piirkonda atraktiivsemaks, kuna olemasolevad hooned kinnistul ei ole kaasaegse väljanägemisega ning ei sobi arenevasse linnaruumi. Planeeritavate hoonete visuaalne mõju sõltub arhitektuursest lahendusest, mis kõigi eelduste kohaselt (vähemalt võrreldes praeguse situatsiooniga) tagab positiivse tulemuse.
- Ehitusaegne mõju pinnasele on seotud peamiselt ehituskaevikute, kaubandus- ja teenindushoone vundamendi ning parkla rajamisega. Planeeringualal ei ole tegemist loodusliku pinnasega, varasema ehitustööde käigus on looduslikku pinnast muudetud.
- Kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju põhjaveele, kui kinni pidada veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks. Põhjavee reostumise ohtu minimeerib ka suhteliselt paks pinnakate.
- Olulist negatiivset mõju tarbitava Siluri-Ordoviitsiumi põhjaveekogumi koguselisele seisundile ei kaasne, kuna kasutusajal ei ole tarbitavad kogused suured.
- Kavandatava tegevusel puudub eeldatavalt ebasoodne mõju pinnaveele, kuna ehitustöödega ei kaasne selliseid tagajärgi, mis Valuoja veekvaliteeti ja -režiimi võiksid mõjutada. Kui töid teostatakse kõiki seadusandlusest tulenevaid ohutusnõudeid järgides, siis ebasoodne mõju pinnaveele puudub.
- Kavandatav tegevus ei avalda mõju Viljandi maastikukaitseala kaitse-eesmärkidele, kuna ei ole ette näha selliseid tagajärgi, mis võiksid neile mõju avaldada (ei too kaasa muutusi ala seisundis). Sama järeldus kehtib Viljandi loodusala puhul (selle kaitse-eesmärkidele on ebasoodne mõju välistatud).
- Planeeritud tegevus Riia mnt 1 maaüksusel ei mõjuta looduskaitsealuste linnuliikide elupaikade tingimusi (ühtlasi ka toitumistingimusi). Ehitusaegsed häiringud (peamiselt ehitusmasinate poolt lisanduv müra) on ajutised ja mööduvad pärast ehitustööde lõppu. Planeeringu realiseerimine ei too kaasa ka külastuskoormuse suurenemist kaitstavate linnuliikide elupaigas (ei suurenda häirimisfaktorit). Kaitsealuste taimede kasvualale mõju puudub, kuna nende kasvukohas tingimused ei muutu.
- Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavasti mõju ajaloomälestisele Viljandi Vana kalmistu, kuna tegevusi mälestise alal ei ole kavandatud ning kõiki tööohutuseeskirju ja keskkonnakaitsealaseid nõudeid järgides Kalmu tänaval ei ulatu ebasoodsad tagajärjed ka kalmistu alale.
- Detailplaneeringu elluviimisel mõju rohevõrgustikule puudub, kuna tegevusi ei viida läbi rohevõrgustiku alal ning ühtlasi puuduvad sellised tagajärjed, mis Valuoja orus ja Viljandi järvel asuvat rohevõrgustikku võiks mõjutada.
- Detailplaneeringu realiseerimine ei avalda ebasoodsat mõju Viljandi linna, järve ja lähema ümbruse väärtuslikule maastikule, kuna planeeringualale ei rajata sellist objekti, mis ümbruskonda ei sobituks ja rikuks üldpilti, ühtlasi ei mõjuta planeeringu elluviimine väärtusliku maastiku olulisi väärtuslikke komponente (Uueveski ja Kõsti org, Valuoja org ja Paala paisjärv, Aedlinnaosa, vanalinna, Viljandi järve, Viljandi maastikukaitseala ja Lossimägesid).
- Kavandatava tegevuse puhul võib keskusesse visuaalselt ja funktsionaalselt sobiva arhitektuurilise lahenduse leidmise puhul avalduda oluline positiivne mõju piirkonna atraktiivsuse tõstmise näol.
- Detailplaneeringu ala kasutusaegne mõju on eelkõige positiivne, kuna maaüksus saab korrastatud ning detailplaneering loob uusi töökohti ja pakub linnaelanikele võimalust varustada end esmatarbekaupadega.

- Detailplaneeringu elluviimine ei takista teiste planeeringute elluviimist ning teised planeeringud ei takista Riia mnt 1 detailplaneeringu realiseerimist.
- Riia mnt 1 detailplaneeringu elluviimisel puudub piiriülene mõju.

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 liiklusköormus. Vajalik on näha ette ohutud mahasõidud, jalakäijate liiklus ja muuta ühistranspordi peatuse asukohta. Vajalik on rekonstrueerida krundi 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.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1, §128 lõike 1, §142 ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel Viljandi Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada kinnistu Riia mnt 1 detailplaneering. Planeeringuala suurus on 9388 m². Planeeringuala piir on näidatud korralduse lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Sakala Teed OÜ huvist määrata hoonestusala ning ehitusõigus, et püstitada kaubandus- ja teenindushoone.
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu algatamisel on:
 - 3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud ülesanded.
 - 3.2. Detailplaneeringu koostamisega samaaegselt on vajalik läbi viia avalik või vähemalt 3 osalejaga arhitektuurivõistlus, mille kaaskorraldaja on Eesti Arhitektide liit ja mille tulemusena saadakse mitu võistlevat eskiisi.
 - 3.3. Hoone põhimahut paigutada Riia mnt tänavaruumi ääristavana soovituslikult välja kujunenud ehitusjoonele.
 - 3.4. Detailplaneeringus tuleb esitada liiklusskeem, mis käsitleb liikluslahendust piirnevatel tänavatel ja krundil. Esitada liiklusköormuse ja manöövrite prognoos ja prognoosi arvestav lahendus mis tagab liikluse sujuvuse ja ohutuse.
 - 3.5. Parkimine lahendada vastavalt kehtivale standardile EVS 843 „Linnatänavad“ tänavavälise parklana oma krundi piires.
 - 3.6. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Viljandi vana kalmistu külastajatega ning võimaliku Riia mnt 1 kinnistul asuva parkla kasutamise ja Kalmu tänaval parkimisega kalmistu külastamiseks.
 - 3.7. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu planID on 2021-007.

4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja läbiviimine ei ole vajalik.
5. Arhitektuuriametil korraldada detailplaneeringu koostamine.
6. 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.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Helir-Valdor Seeder
linnavolikogu esimees