

**Lp Raivo Laidma**  
**Viljandi vallavalitsus**  
**Kauba tn 9, 71020**

**20. november 2020**

**ARVAMUS**  
**Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu osas**  
**ja**

**TAOTLUS**  
**tähtaja pikendamiseks**

*Advokaadibüroo LINDEBERG kliendiks on Hõbelakk OÜ (edaspidi nimetatud ka **Klient**), kelle eest ja volitusel esitame käesoleva arvamuse.*

## **1. SISSEJUHATUS**

- 1.1.** Planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lg 1 kohaselt esitatakse üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks. Plan S § 76 lg 2 järgi kaasatakse üldplaneeringu koostamise isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. 10.08.2020 esitas Klient ettepanekud üldplaneeringu menetlusse (lisa 1), milles avaldas muuhulgas soovi kaasata Hõbelakk OÜ üldplaneeringu koostamise, sh PlanS § 76 ja § 85 alusel.
- 1.2.** PlanS § 85 lg 2 kohaselt kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti. Käesolevaga avaldab Hõbelakk OÜ, et soovib üldplaneeringu osas esitada oma seisukohad ning ühtlasi taotleb arvamuse andmiseks tähtaja pikendamist. Tähtaja pikendmaise taotlus tugineb asjaolule, et arvamuse andmiseks edastatud materjalid ei olnud arvamuse andjale osa ajast kättesaadavad, nt 19.11.20 puudus ligipääs valla veebilehele, kus üldplaneeringu seletuskiri, joonised ja lisad pidid olema kättesaadavad (lisa 1).
- 1.3.** Selguse huvides märgib allakirjutanu, et Klient esitas ka 10.08.2020 üldplaneeringu menetluses arvamuse, milles selgitas linnaäärsel alal paiknevate kinnistute sihtotstarbe muutmise vajadust ja otstarbekust maatulundusmaast ärimaaks. Nimetatud ettepanekule kirjutas alla 24 isikut, kes Kliendi arvamusega ühinesid. Klient jääb 10.08.2020. a ettepanekus toodud seisukohtade juurde ning palub seda arvestada käesoleva arvamuse läbivaatamisel.

## **2. PÕHJENDUS**

- 2.1.** **Kehtestatav üldplaneering ei arvesta maakonnaplaneeringus sätestatud valla arengu eesmärkidega. Kaubanduspiirkonna loomine arvamuse esitajate**

### **Advokaadibüroo LINDEBERG OÜ**

Reg nr: 14354670  
KMKR: EE102016536  
info@lindeberg.legal  
www.lindeberg.legal

**Tallinna kontor**  
Kentmanni 6, 10116 Tallinn  
tallinn@lindeberg.legal  
625 2000

**Tartu kontor**  
Ülikooli 2a, 51003 Tartu  
tartu@lindeberg.legal  
625 2000

**Pärnu kontor**  
Munga 2, 80010 Pärnu  
parnu@lindeberg.legal  
625 2000

**pakutud piirkonda on vajalik valla ja maakonna arengustrateegiat silmas pidades.**

- 2.1.1.** Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on valla peamiseks strateegilisteks arengusuundadeks, ühtselt maakonna arengustrateegiaga, **inimkapitali arendamine, ettevõtluskeskkonna ja majanduse arendamine, maine tõstmine ning elukeskkonna, tehnilise ja sotsiaalse taristu arendamine.** Üldplaneeringuga seatakse strateegiliste eesmärkide saavutamiseks maakasutustingimused.
- 2.1.2.** Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+ peab äärmiselt oluliseks ettevõtluskeskkonna ja majanduse arendamist. Vältimatult vajalikuks peab kõnealune maakonnaplaneering aga pidurdada rahvaarvu vähenemist ning tuua maakonda nooremaid elanikke. Maakonnaplaneeringus on välja toodud: *„Et saada piirkond taas „elama“ panna, on tarvis põhjalikult välja selgitada, mis on need tegurid, mis sunnivad elanikke, eriti noort, siia jääma või tagasi pöörduma“* (vt lk 9). Maakonnaplaneeringus on välja toodud, et lähemate aastakümnete jooksul siseneb tööturule vähem inimesi, kui sealt lahkub. See toob kaasa lisaks majanduslikele probleemidele teravalt esile ka sotsiaalvaldkonna küsimused, mis olulistes nüanssides võivad muutuda kriitiliseks (nt sotsiaalne taristu, vt lk 9). Eeltoodu tähendab, et prioriteetne küsimus, mida üldplaneeringuga tuleb lahendada, on Viljandi maakonda nõ tõmbenumbri loomine, mis meelitaks ligi (noori) elanikke ja paneb piirkonna taas „elama“ nagu maakonnaplaneeringus on välja toodud. Selle eesmärgi lahendamise vajadust üldplaneeringu eelnõu arvestanud pole.
- 2.1.3.** Kliendi hinnangul saab selleks olla kaasaegne kaubandus- ja vabaajakeskus (kaubanduskompleks), mis on lihtsasti ligipääsetav ning potentsiaaliga areneda kaubanduspiirkonnaks. Kaubanduspiirkonna loomine arendaks ettevõtluskeskkonda ja majandust, lisaks annaks sellise piirkonna loomine tööd paljudele kohalikele elanikele. Kaubanduspiirkond muudaks Viljandi valla atraktiivsemaks ka turistidele ning noortele peredele. Turistide kasv aitaks samuti kaasa majanduse arenemisele ning noorte perede Viljandi valda kolimine aitaks lahendada rahvastiku vähenemise ja vananemise probleemi. Arvamuse esitaja on eeltoodust tulenevalt seisukohal, et kaubanduspiirkonna loomine on avalikes huvides ning vajalik maakonnaplaneeringus sedastatud eesmärkide täitmiseks.
- 2.1.4.** OÜ Hõbelakk on varasemalt esitanud ettepaneku muuta üldplaneeringuga Asulaane (katastritunnus 62901:003:0075) ja Marjasalu (katastritunnus 62901:003:0230) sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Sihtotstarbe muutmine kõnealustel kinnistutel loob vajaliku eelduse valla ja maakonna peamise eesmärgi realiseerimiseks. Pärast üldplaneeringus maa sihtotstarbe muutmist on võimalik algetada detailplaneeringu menetlus, et kavandada kaubanduspiirkonna loomise tegevus kinnistutel, arvestades seejuures piirkonna rohestruktuuriga.
- 2.1.5.** Kuigi kõnealuste kinnistute näol on tegemist väärtuslike põllumaadega (mille bioniteediline väärtus on 40-49), saab eelnõu kohaselt väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse juhtotstarvet muuta juhul, kui kavandatava tegevuse realiseerimiseks vähemväärtuslikel maadel alternatiivid puuduvad. Viljandi linnas asuvad ärimaa sihtotstarbega maatükid on juba kasutuses ning puudub

mõistlik asukoht, mida saaks piisavas mahus realiseerida ühtse kaubanduspiirkonna (kaasaegse ja piisavalt suure/atraktiivse kaubandus- ja vabaajakeskuse) loomiseks. Olemasolevad kaubanduskeskused Viljandi linnas ei võimalda edasist arengut (ruumipuudus) ega ole piisavad nõ tõmbekeskuse kujunemiseks. Viljandi vallas puudub alternatiivne koht kaubanduspiirkonna loomiseks, arvestades raudtee ja veekogude paiknemist. Lisaks on mitmed teised linnaääres asuvad kinnistud kaetud metsamaaga. Kaubanduspiirkonna planeerimine Asulaane ja Marjasalu kinnistutele on ka logistiliselt otstarbekas, kuna kinnistutele on ligipääs nii tugimaanteedelt nr 49 ja 50 kui ka kõrvalmaanteedelt nr 24147. Asulaane kinnistult ligipääsu loomise võimalikkust on kinnitanud ka Maanteeamet. Seega on kinnistud lihtsasti ligipääsetavad, piisava suurusega ja hea asukohaga (suure läbitavusega). Lisaks paikneb piirkond sisuliselt linnalise asustusega alal ning maakonnaplaneeringus on nimetatud ala defineeritud linna lähivööndina, mis on linna ümbritseva toimepiirkonna osaks, kus 31% ja enam inimestest on keskuslinnaga teenuste ja töökohtade tõttu tihendalt seotud. Eeltoodu kinnitab veelkord, et arvamuse esitajate poolt väljapakutud piirkond on sobivaim kaubanduspiirkonna loomiseks, kuivõrd piirkond haakub Viljandi linna alla ja võimaldab kahe omavalitsuse vahel koostööd (st nii linn kui vald saavad kaubanduspiirkonnast eeliseid).

**2.1.6.** Eraldiseisvalt saab välja tuua, et nimetatud piirkonda on varasemalt kasutatud ka kaubanduspaigana näiteks Viljandi Vanavara ja Käsitöölaada läbiviimiseks, mis näitab ala kaubanduspiirkonnana kasutamise sobilikkust. Samuti on Jämejala külas juba olemas toimiv taristu, mis võimaldab kaubanduspiirkonda luua nii elektriühenduse kui ka küttelehendused, kui ka vee- ja kanalisatsioonisüsteemi. Kokkuvõtlikult, kõnealustel kinnistutel on kõik vajalikud eeldused, et piirkond saaks kujuneda analoogseks tõmbekeskuseks nagu on nt Tartu linnas Lõunakeskus (mille lähiumbrust on aastatega arendatud ja välja ongi kujunenud hästitoimiv kaubanduspiirkond). Sarnased polüfunktsionaalsed äri- ja kaubandusalasid on loodud näiteks ka Haapsallu ja Rakverre, kus kaubanduspiirkond paikneb haldusüksuse äärealal ning see on kujunenud tõmbekeskuseks.

**2.2. Sihtotstarbe muutmine ei kahjusta Viljandi valla territooriumil asuva väärtusliku põllumaa kaitsmisvajadust. Ka pärast sihtotstarbe muutmist säilib maakonnas piisavas mahus väärtuslikku põllumaad.**

**2.2.1.** Üldplaneeringus on välja toodud väärtusliku põllumajandusmaa kaitsmise eesmärgid, milleks on muuhulgas väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses põllumajanduslik kasutus ja selle kaudu julgeolek toidu tootmiseks. Kuivõrd kõnealune asjaolu võib tõstatada küsimuse välja pakutud kinnistute sihtotstarbe muutmise põhjendatuse osas, esitab arvamuse andja seisukoha ka selles küsimuses.

**2.2.2.** Kuivõrd üldplaneering annab võimaluse muuta väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse juhtotstarvet (tingimuslikult), pole välistatud otstarbe muutmine ning arvestama peaks kõiki asjakohaseid kaalutlusi, mis otstarbe muutmisel võiksid tähendust omada. Eelkõige tuleks arvestada, et väärtusliku põllumaa maht on võrdlemisi suur - Viljandi maakonna üldplaneeringu kohaselt moodustab väärtuslik põllumajandusmaa ligikaudu 70% maakonna põllumajandusmaa pindalast. Viljandi valla pindala on 137 164 ha, millest 124 886,7 hektarit moodustab

maatulundusmaa.<sup>1</sup> Arvamuse esitajad on seisukohal, et olukorras, kus 54,92 ha väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbe muutmine aitab oluliselt kaasa majanduse arendamisele ja loob eeldused maakonnaplaneeringus sätestatud eesmärkide realiseerimisele Viljandi vallas, kaalub üles vajadus muuta kõnealuste kinnistute sihtotstarve, kuivõrd Viljandi valla ja maakonna väärtusliku põllumaa mahtu arvestades on väärtuslik põllumaa kui taastumatu ressurss jätkuvalt piisavalt kaitstud.

### **3. KOKKUVÕTE**

- 3.1.** Tulenevalt maakonnaplaneeringus sätestatud Viljandi valla arengusuundadest ja lahendamist vajavatest probleemidest, peaks olema üldplaneeringus arvestatud eesmärgiga kaubanduspiirkonna (tõmbekeskuse) loomine, kuid antud hetkel üldplaneering selle vajadusega ei arvesta. Seega ei vasta üldplaneeringu eelnõu valla arengu eesmärkidele. Klient on veendumusel, et Asulaane ja Marjasalu kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks on avalikes huvides ning aitab kaasa valla ja maakonna arengustrateegiate täitmisele. Seega palub teha üldplaneeringus muudatused, mis kajastavad käesolevas arvamuses esitatud muudatusettepanekuid.
- 3.2.** Tulenevalt asjaolust, et arvamuse esitajale ei olnud kogu PlanS § 85 lg 2 sätestatud periood üldplaneeringu eelnõu (seletuskiri, lisad jm) kättesaadav, taotleb allakirjutanu tähtaja pikendamist arvamuse esitamiseks.
- 3.3.** Vastuskiri edastada palun allakirjutanule e-posti aadressil [karin.ploom@lindeberg.legal](mailto:karin.ploom@lindeberg.legal).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Karin Ploom  
vandeadvokaat

---

<sup>1</sup> Maakatastri statistika oktoober 2020. a seisuga. Kättesaadav arvutivõrgus:  
[https://geoportaal.maaamet.ee/index.php?lang\\_id=1&page\\_id=506&type=ky\\_so\\_ha&year=2020&month=10&group=0](https://geoportaal.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=506&type=ky_so_ha&year=2020&month=10&group=0)