

ARVAMUS
Viljandi valla üldplaneeringu osas

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

1. SISSEJUHATUS

- 1.1. Perioodil 29.01.2021 kuni 28.02.2021 toimub Viljandi valla üldplaneeringu (mis võeti vastu Viljandi Volikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319) avalik väljapanek.
- 1.2. Kliendile kuulub Viljandi vallas asuvad Asulaane (katastritunnus 62901:003:0075) ja Marjasalu (katastritunnus 62901:003:0230) kinnistud.
- 1.3. PlanS § 87 lg 2 järgi on avaliku väljapaneku jooksul igal isikul õigus avaldada üldplaneeringu kohta arvamus. OÜ Hõbelakk leiab, et vastu võetud üldplaneeringus toodud haldusterritooriumi ruumilise arengu põhimõtted ei taga maakonnaplaneeringus, üldplaneeringus ega valla arengukavas püstitatud olulist eesmärki – peatada elanike arvu vähenemine. Klient teeb ettepanekud üldplaneeringu muutmiseks, põhjendades neid alljärgnevalt.

2. PÕHJENDUSED

- 2.1. **Viljandi vald vajab täiendavalt perspektiivset ärimaad, millele rajada kaubanduskeskus koos vabaaja veetmise võimalustega. Üldplaneeringus ei ole arvestatud polüfunktsionaalse äri- ja kaubandusala (piirkonna) loomise vajadusega.**
- 2.2. Viljandi valla rahvastiku vähenemine on primaarne väljakutse, mis üldplaneeringu seletuskirjas on esile toodud. Üldplaneeringu kohaselt on elanike arvu suur muutus/vähenemine oluline ruumilise planeerimise lähtekoht elu- ja ettevõtluskeskkonna, taristu ja teenuste planeerimiseks (vt seletuskirja lk 6). On märkimisväärne, et Viljandi valla elanike arv on vähenenud ca 1/3 võrra võrreldes 1991. aastaga. Viljandi vallas on negatiivne nii loomulik iive kui ka rändeiive ja kohaliku omavalitsuse enda selgituste kohaselt on peamine roll rändeiibel, mis mõjutab nii otseselt kui ka kaudselt loomulikku iivet – lahkuvad noored sünituseas naised (vt Viljandi valla arengukava lk 4).
- 2.3. Viljandi valla arengukavas on välja toodud, et pärast hariduse omandamist ei soovi noored naasta Viljandisse ning valla arengustrateegia püüdleb selle poole, et rahvaarvu kahanemine esmalt pidurduks ja seejärel stabiliseeruks. Seega on Viljandi valla arengukavas sätestatud, et oluline on aidata kaasa väärtuslike töökohtade

Advokaadibüroo LINDEBERG OÜ

Reg nr: 14354670
KMKR: EE102016536
625 2000
info@lindeberg.legal

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

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

Pärnu kontor
Akadeemia 1, 80011 Pärnu
Forwardspace HUB
parnu@lindeberg.legal

tekkele vallas, kvaliteetsete teenuste arendamisele, mitmekülgsetele vaba aja sisustamise võimalustele, rahvakultuuri hoidmisele ja tervislikele eluviisidel. Ka mainekujundust on valla arengu tagamiseks peetud oluliseks (vt arengukava lk 5).

- 2.4.** Maakonnaplaneeringuga antakse suunised üldplaneeringu koostamiseks, mistõttu tuleb kahtlemata arvestada selles tooduga. Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+ rõhutab vajadust pidurdada rahvaarvu vähenemist ja tuua piirkonda nooremaid elanikke. Maakonnaplaneeringus on välja toodud: „*Et saada piirkond taas „elama“ panna, on tarvis põhjalikult välja selgitada, mis on need tegurid, mis sunnivad elanikku, eriti noort, siia jääma või tagasi pöörduma*“ (vt lk 9). Maakonnaplaneeringus on märgitud, 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 (noorte) elanike meelitamine. Üldplaneering peab seega arvestama mitmekülgse vabaaja sisutamise võimaluste loomisele Viljandi vallas ja nõ tõmbenumbriloomise vajadusega, mis paneb piirkonna taas „elama“ nagu ka maakonnaplaneeringus on välja toodud. Hõbelakk OÜ on varasemas planeeringu etapis välja toonud, et just selle eesmärgi lahendamise vajadust üldplaneering arvestanud pole.
- 2.5.** Seega, lähtudes asjaolust, et vajalik on valla ruumilise planeeringu koostamisel mõelda justnimelt nooremale elanikkonnale, ei piisa üksnes üldplaneeringus täiendavate töökohtade loomise vajadusega arvestamist. Antud juhul lähtub üldplaneering eeldusest (lähtuvalt planeeringuspetsialisti selgitustest planeerimismenetluse eelmises etapis), et kui valla territooriumil on Mäeltküla tööstuspargi arendamise näol loodud võimalus tööstuspiirkonnas ettevõtetele äritegevust arendada, on seeläbi ka loodud eeldused noorema elanikkonna kinni hoidmiseks või (tagasi) meelitamiseks Viljandi valda. Samas ei ole arvestatud asjaoluga, et tööstuspargi arendamisega ei lahendata kaasaegse kaubanduskeskuse arendamise vajadust, kuhu oleks mh rajatud erinevad vaba aja veetmise võimalused (justnimelt noortele suunatud). Samaväärselt tööga hõivatuse küsimusele, mõtlevad noored sotsiaalse elukeskkonna peale ning hindavad kriitiliselt piirkonnas olevate vabaaja veetmise võimalusi. Sealjuures ei ole noorte meelelahutus suunatud ainult kultuuriasutuste külastamisele või sportimisele vabas looduses. Kaubanduskeskuse (eelkõige just polüfunktsionaalse) külastamise eesmärgiks on praktikas suuresti just vabaaja veetmine (nõ *shopping*).
- 2.6.** Kaubanduspiirkonna loomine on Viljandi vallale oluline ka mainekujunduslikul eesmärgil, mis loob Viljandist moodsa ja areneva linna kuvandi. See on väga oluline justnimelt noorema elanikkonna silmis. Klient leiab, et Viljandi vastu on nooremate seas huvi pannud tundma just uusarendused (nt Lossimäe residentsid ja Maramaa uusarendus), mida Viljandis on kahjuks vähe. Kaasaegse kaubanduspiirkonna puudumine viib pikemas perspektiivis rahvastiku ja majandusliku aktiivsuse veelgi suuremale vähenemisele, mis mõjutaks atraktiivsuse ja konkurentsivõime vähenemist terves vallas. Moodne polüfunktsionaalne kaubanduspiirkond annaks järjest suurema hulga ja kõige erinevamate soovide ja vajadustega valla elanikele, ja laiemalt ka kogu Lõuna-Eesti regiooni elanikele, põhjuse Viljandisse tulemiseks, et

nende vajadusi siin parimal moel rahuldada. Seega tugevdaks uute tarbimisvõimaluste (kaubanduspiirkonna) lisandumine Viljandi linna kuvandit põhilise regiooni tarbimispaigana ja nõ tuiksoonena, millel on olemas nii väikelinna eelised (rahulik ja roheline elukeskkond), kui ka suurlinna eelis (moodne polüfunktsionaalne kaubanduskeskus/kaubanduspiirkond).

- 2.7.** Seega, Viljandi vallale on vajalik kaasaegne kaubandus- ja vabaajakeskus (kaubanduskompleks), mis on lihtsasti ligipääsetav ning potentsiaaliga areneda kaubanduspiirkonnaks. Mäelküla tööstuspark ei ole selleks sobilik lahendus. Kõnealust piirkonda arendatakse ja turundatakse justnimelt tööstuspargina, mitte kaubanduspiirkonnana. Kehtestatud detailplaneering näeb ette, et kinnistutele rajatakse tootmishooned, kalakasvatused, päikesepark jmt. Mäelküla tööstusparki tutvustav veebileht toob esile, et tegemist on kruntidega, mille sihtotstarve on tootmismaa, laohoone maa, hulgikaubanduse maa ja logistikakeskuse maa. Tegemist on seega tööstusettevõtetele sobiliku piirkonnaga, mis detailplaneeringu seletuskirja kohaselt peaks tagama tööstusettevõtetele arenguks vajaliku ruumi. Seega on tööstuspark suunatud eelkõige nt eksportivatele ettevõtetele tootmismahu suurendamiseks või ettevõtetele, kelle senine tegevus on killustunud erinevate asukohtade vahel vmt. Samas ei ole mõeldav tööstuspargi arendamine mh ka jaekaubanduspiirkonnana (koos vaba-aja veetmise võimalusega). Seega ei ole Mäelküla tööstuspargis asuvate vabade tootmismaade olemasolu reaalne lahendus OÜ Hõbelakk poolt tõstatatud küsimuse lahendamiseks.
- 2.8.** Arvestades, et üldplaneering on kohaliku omavalitsuse üksuse edasise eduka ruumilise arengu eelduseks, tuleks üldplaneeringu kehtestamisel kindlasti arvestada kaubanduspiirkonna arendamise vajadust, millel mh on ka edasiarendamise potentsiaal olemas. Kaubanduspinnad Viljandis on killustunud, samas eelistavad inimesed teadupärast sooritada sisseoste kaubanduskeskustest, kuhu on koondunud erinevad kauplused kokku. Nn ostutänava loomine Viljandi linna ei ole reaalne ega ka otstarbekas. Sealjuures on ostukeskus edukas, kui valik on mitmekesine ja esindatud on suur hulk kauplejaid, st kaubanduskeskuse loomisel tuleb juba etteulatuvalt arvestada teatud mastaabiga ning edasiarenemise võimalusi (piisav arengupotentsiaal kinnistul). OÜ Hõbelakk on seisukohal, et sobilikuks piirkonnaks on Jämejala külas asuvad Asulaane (katastritunnus 62901:003:0075) ja Marjasalu (katastritunnus 62901:003:0230) kinnistud, mis asuvad Viljandi linna vahetus läheduses ja Viljandi vallas puudub alternatiivne koht kaubanduspiirkonna loomiseks, arvestades mh raudtee ja veekogude paiknemist, liiklustrahet jmt. 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 kõrval maanteedelt 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 tihedalt seotud. Samuti on Jämejala külas juba olemas toimiv taristu, mis võimaldab kaubanduspiirkonda luua nii elektriühenduse kui ka küttelahendused, 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 lähiümbrust 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.

- 2.9.** Eeltoodust tulenevalt leiab OÜ Hõbelakk, et Asulaane (katastritunnus 62901:003:0075 ja Marjasalu (katastritunnus 62901:003:0230) kinnisasja ei tohiks üldplaneeringuga määrata väärtuslikuks põllumaaks (MP), vaid ärimaana (Ä). Maaomanik teeb käesolevaga vastavasisulise ettepaneku, st määrata Asulaane ja Marjasalu kinnistutele maakasutuse juhtotstarve ärimaa (Ä).

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Karin Ploom
vandeadvokaat