****

**V I L J A N D I L I N N**

**LINNAVALITSUS**

**KORRALDUS**

4. august 2025 nr 386

Kinnistu Järve tn 4 detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Järve tn 4 (katastritunnus 89713:003:0310, pindala 815 m2, elamumaa 100 %, kinnistusregistriosa nr 1910339) detailplaneeringu algatamiseks esitas 02.07.2025 taotluse kinnistu omanik Ando Kiviberg (isikukood 36907280253).

Kinnistu Järve tn 4 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused ühe trepikojaga 2,5-korruselise korterelamu püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „väikeelamumaa“, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. Algatatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Taotleja nõustus sõlmima Viljandi Linnavalitsusega planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle võtmiseks. Haldusleping on Andi Kivibergi poolt allkirjastatud 21.07.2025.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ §13 nimetatud tegevuste hulka.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § l25 lõike 1 punkti 1 ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel:

1. Algatada kinnistu Järve tn 4 (katastritunnus 89713:003:0310, pindala 815 m2, elamumaa 100 %, kinnistusregistriosa nr 1910339) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile Järve tn 4 ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks.
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:
   1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.
   2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.
   3. Detailplaneeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealas (kultuurimälestiste registri nr 27010). Vastavalt Muinsuskaitseseaduse §61 lõike 3 alusel on vajalik koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.
   4. Detailplaneeringu ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada planeeritava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna arhitektuuriameti juhtajaga.
   5. Krundile on lubatud planeerida üks korterelamu, mis sobitub kehtivas üldplaneeringus kirjeldatud „väikeelamu“ mõiste alla ning kuni üks abihoone.
   6. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooneid, planeerida uushoonestuse lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 9 meetrit korterelamu puhul ning kuni 5 meetrit abihoone puhul.
   7. Hoonete arhitektuur peab sobituma keskkonda. Abihoone planeerida elamuga sarnase arhitektuuriga.
   8. Põhihoone ehitisealuseks pinnaks määrata mitte üle 200 m2, abihoone ehitisealuseks pinnaks mitte üle 50 m2.
   9. Hoonete katusekalde ja -kuju määramisel tuleb lähtuda piirkonnale omastest viilkatustest.
   10. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt krundisiseselt.
   11. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 30%, sealhulgas kõrghaljastusele 10% krundi pinnast. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.
   12. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise mõõdistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.
   13. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2025-008.
   14. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb vajadusel huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ alusel sõlmida linnavalitsusega haldusleping detailplaneeringus ette nähtud rajatiste ja kõigi teiste rajatiste, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, väljaehitamiseks.
   15. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2025 – 2027 aasta jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata linnavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama linnavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.
   16. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.
   17. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.
   18. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:
       1. kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
       2. kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
       3. kõik teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Johan-Kristjan Konovalov (allkirjastatud digitaalselt)

linnapea Ene Rink

linnasekretär