



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

23. september 2024 nr 477

Kinnistu Riia mnt 101 detailplaneeringu
algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Riia mnt 101 (katastritunnus 89714:002:0046, pindala 2639 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 3967639) detailplaneeringu algatamiseks esitas 09.08.2024 taotluse kinnistu hoonestusõiguse omanik Skandar OÜ (registrikood 12664219) juhatuse liige Freddy Pets (isikukood 37904115715).

Kinnistu Riia mnt 101 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta krundi sihtotstarvet ärimaast elamu- ja ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks, mille kõrvalfunktsiooniks on äri-, teenindus-, kaubandushoone.

Kinnistu Riia mnt 101 kohta kehtib osaliselt „Viljandis kinnistu Riia mnt 99, kvartal nr 234 krunt nr 110 detailplaneering“ (koostaja Hendrikson & Ko ruumilise keskkonna planeerija Merlin Kalle, Viljandi detailplaneeringute registri nr 2018-001, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 22.10.2018 korraldusega nr 636). Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub hetkel kehtiv detailplaneering kinnistu Riia mnt 101 ulatuses kehtetuks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „korterelamumaa“, 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 Skandar OÜ (registrikood 12664219) juhatuse liikme Freddy Pets poolt allkirjastatud 16.09.2024.

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 § 125 lõike 1 punkti 1, § 140 lõigete 7 ja 8 ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel:

1. Algatada kinnistu Riia mnt 101 (katastritunnus 89714:002:0046, pindala 2639 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 3967639) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku Skandar OÜ soovist muuta krundi sihtotstarvet ärimaast elamu- ja ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks, mille kõrvalfunktsiooniks on äri-, teenindus-, kaubandushoone.

3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

3.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded.

3.3. Hoonestusala määrata paralleelselt Riia maantee ja Vaikuse tänavaga.

3.4. Kuna Kaja tänava krundile rajatakse perspektiivselt kergliiklustee, siis tuleb arvestada, et planeeritav hoone on vaadeldav igast küljest.

3.5. Planeerida hoone suurim lubatud ehitisealune pind vahemikus 400m² - 600m². Suurema ehitisealuse pinna planeerimisel tuleb seda põhjendada ning igal juhul peavad olema tagatud nii parkimise kui ka haljastuse tingimused.

3.6. Hoone lubatud maksimaalse kõrguse määramisel lähtuda naaberkruntide korruselamutele lubatud maksimaalsest kõrgusest (17 m maapinnast).

3.7. Detailplaneeringus tuleb esitada liiklusskeem, mis käsitleb liikluslahendust piirnevatel tänavatel, naaberkrundil Riia mnt 99 ja planeeritaval krundil.

3.8. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised.

3.9. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele, sealhulgas kõrghaljastusele optimaalne, piirkonnas väljakujunenud % krundi pinnast, kuid mitte vähem kui 20%. 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.

3.10. Planeeringus arvestada maa-aluse korruse planeerimise vajadusega perspektiivsete varjumispaikade rajamiseks koos soojusenergia generaatorite paigaldamisega.

3.11. Planeerida hetkel kehtivast „Viljandis kinnistu Riia mnt 99, kvartal nr 234 krunt nr 110 detailplaneering“ (koostaja Hendrikson & Ko ruumilise keskkonna planeerija Merlin Kalle, Viljandi detailplaneeringute registri nr 2018-001, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 22.10.2018 korraldusega nr 636) detailplaneeringust tulenev nõue transpordi läbipääsuks krundile Riia mnt 99 (katastritunnus 89714:002:0045) koos teeservituudi määramise nõudega krundi Riia mnt 99 kasuks. Hetkel kehtiva detailplaneeringu leiab lingilt: <https://evald.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/838>.

3.12. Heatasemelise arhitektuurse lahenduse saavutamise tagamiseks kajastada detailplaneeringus tingimus kooskõlastada ehitusprojekti eskiisprojekt Viljandi linna peaarhitektiga.

3.13. Detailplaneering koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise möödistuse toimik esitada Viljandi linnale KovGIS EVALD keskkonnas <https://evald.ee/viljandilinn/>.

3.14. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2024-007.

3.15. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb 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.

3.16. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2024 – 2026 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.

3.17. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.

3.18. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.

3.19. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

- kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
- kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
- 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. Detailplaneeringu algatamisest teatada maakonnalehes „Sakala“ ja Viljandi Linnavalitsuse ajalehes. Teade detailplaneeringu algatamisest avaldada linna veebilehel.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Johan-Kristjan Konovalov
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Margit-Marit Raudsepp
õigusteenistuse juht linnasekretäri ülesannetes