



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

9. detsember 2024 nr 615

Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4
detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuvate kinnistute Ilmarise tn 1 (katastritunnus 89708:002:0200, pindala 9204 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 537839) ja Endla tn 4 (katastritunnus 89701:001:0518, pindala 1138 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 477339) detailplaneeringu algatamiseks esitas 12.11.2024 taotluse kinnistute omanike aktsiaselts Viljandi Centrum (10373185) ja Endla tn 4 OÜ (16928261) juhatuste liige Rauno Tuula (isikukood 3820130619).

Kinnistute Ilmarise tn 1 ja Endla tn 4 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused olemasoleva ärihoone laiendamiseks.

Kinnistu Endla tn 4 kohta kehtib „Viljandi linna kvartali nr 16 krundi aadressiga Ilmarise t 1 krunt nr 11, krundi aadressiga Endla t 2 krunt nr 1 ja krundi aadressiga Endla t 4 krunt nr 2 detailplaneering“ (registri nr 2000-046 koostanud ESPLAN OÜ arhitekt Tõnu Liigand, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 29.06.2001 korraldusega nr 287). Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub olemasolev detailplaneering kinnistu Endla tn 4 ulatuses kehtetuks.

Kinnistu Ilmarise tn 1 kohta kehtib „Viljandi linna kvartal 16 krundi 11 aadressiga Ilmarise 1 ja sellega külgnevate tänavalõikude detailplaneering“ (registri nr 2008-004, koostanud arhitekt Kalle Kadalipp, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 19.02.2018 korraldusega nr 96). Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub olemasolev detailplaneering kinnistu Ilmarise tn 1 ulatuses kehtetuks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „keskuse maa“. Algatav 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 aktsiaselts Viljandi Centrum (10373185) ja Endla tn 4 OÜ (16928261) juhatuste liige Rauno Tuula poolt allkirjastatud 26.11.2024.

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. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang ei ole vajalik.

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 kinnistute Ilmarise tn 1 (katastritunnus 89708:002:0200, pindala 9204 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 537839) ja Endla tn 4 (katastritunnus 89701:001:0518,

pindala 1138 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 477339) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku aktsiaselts Viljandi Centrum ja Endla tn 4 OÜ soovist määrata ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused olemasoleva ärihoone laiendamiseks.

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. 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 ning mille võidutöö on detailplaneeringu koostamise edasiseks aluseks.

3.4. Hoone põhimahut paigutada Tallinna tn tänavaruumi ääristavana soovituslikult välja kujunenud ehitusjoonele.

3.5. Planeerimisel arvestada, et planeeringuala asub linnaliselt situatsioonis, kus kõik planeeritava hoone fassaadid on võrdselt vaadeldavad ning peavad seetõttu olema lahendatud kõrge arhitektuurse kvaliteediga.

3.6. Arvestades krundil Ilmarise tn 1 asuva olemasoleva ehitiste ning naabruskonnas asuvate kahekorruseliste ärihoonete kõrgust, planeerida uushoonestuse lubatud maksimaalseks kõrguseks mitte üle 17 meetri.

3.7. Maa-aluse korruse planeerimisel avalikkusele suunatud hoonetel arvestada avalike varjumiskohtade vajadusega linnas.

3.8. Detailplaneeringus tuleb esitada liiklusskeem, mis käsitleb liikluslahendust piirnevatel tänavatel ja krundil. Esitada liikluskooormuse ja manöövrite prognoos ja prognoosi arvestav lahendus mis tagab liikluse sujuvuse ja ohutuse.

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

3.10. Sõidukite pääsud krundile on lubatud planeerida Endla tänavalt ja Uelt tänavalt. Tagada tuleb sõidukite pääs Uelt tänavalt Ilmarise tänavale.

3.11. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 10% krundi pinnast, sealhulgas kõrghaljastusele haljastuse kogupinnast vähemalt 50%. 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.

3.12. Arvestada piirete ja puhverhaljastuse vajadusega naaberkruntide piiril piiriüleste mõjude vältimise meetmena.

3.13. Hoonete planeerimisel arvestada naabruskonnas asuvate ohtlike ettevõtete ohualadest tuleneda võivate piirangutega.

3.14. Detailplaneeringu koostamisel arvestada kinnistu omaniku ja Viljandi Linnavalitsuse vahel sõlmitud lepingu tingimusi, mis käsitlevad bussiliikluse teenuse osutamist kinnistul.

3.15. 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/>.

3.16. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2024-011.

3.17. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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.

3.18. 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.

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

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

3.21. 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)

Are Tints

abilinnapea linnaapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Rink

linnasekretär