



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

11. märts 2024 nr 134

Kinnistu Vaksali tn 16a
detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Vaksali tn 16a (katastritunnus 89701:001:0412, pindala 1716 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2680239) detailplaneeringu algatamiseks esitas 22.02.2024 taotluse kinnistu omaniku ja huvitatud isiku Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood 10740353) juhatuse liige Raul Alliksaar.

Kinnistu Vaksali tn 16a detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist renoveerida olemasolev kortermaja ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus uue kortermaja püstitamiseks.

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

Huvitatud isik nõustus sõlmima Viljandi Linnavalitsusega planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle võtmiseks. Haldusleping on Osaühing Leola Kinnisvara juhatuse liikme Raul Alliksaare poolt allkirjastatud 29.02.2024.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määrmises „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 ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Osaühing Leola Kinnisvara taotluse alusel:

1. Algatada kinnistu Vaksali tn 16a (katastritunnus 89701:001:0412, pindala 1716 m², sihtotstarve elamumaa 100 %, kinnistusregistriosa nr 2680239) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist renoveerida olemasolev kortermaja ning püstitada uus kortermaja kinnistule.

3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

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

3.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded, sh Kantreküla hoonestatud miljööala arhitektuursed lisatingimused.

3.3. Uushoone lubatud maksimaalne kõrguse määramisel võtta aluseks kõrvalasuvate hoonete kõrgus, kuid mitte üle 10 m maapinnast.

3.4. Planeeritava hoonestuse hea arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb

detailplaneeringu seletuskirjas, ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna peaarhitektiga enne ehitusloa taotluse esitamist.

3.5. Detailplaneeringu koostamisel müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmisel tuleb arvestada, et planeeringu menetluse käigus tuleb huvitatud isikul vajadusel teostada erinevaid uuringuid, mis kajastavad planeeritud tegevustest tekkida võivate riskide maandamist.

3.6. Kavandatava uushoone peafassaad planeerida Vaksali tänava välja kujunenud ehitusjoonele krundi piiril, mis planeeringus näidata kohustusliku ehitusjoonena. Esimese korruse ulatuses on lubatud teha tänavaäärsel fassaadil kogu ulatuses kuni 1,5 meetrine tagasiaste, et tagada inimestele normaalne hajumisruum suhteliselt kitsa kõnnitee juurde. Kohustusliku ehitusjoone nõue on täidetud, kui uushoone fassaadist ülemiste korruste osas paikneb kohustuslikul ehitusjoonel vähemalt 50%.

3.7. Uue planeeritava hoone mahud peavad sobituma olemasolevasse keskkonda.

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

3.9. Pääs krundile planeerida Kalevi tänavalt.

3.10. Huvitatud isikul tuleb sõlmida kohaliku omavalitsusega enne detailplaneeringu kehtestamist haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kohta, mis on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud.

3.11. 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 nõuete määramisel võtta aluseks kehtiv standard EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“.

3.12. 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/>.

3.13. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu kovID on 2024-002.

4. Käesoleva korraldusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates:

- 1) vaide Viljandi Linnavalitsusele aadressil viljandi@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
- 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Timpson
linnaeape

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Rink
linnasekretär