



**VILJANDI LINN**  
**LINNAVALITSUS**  
**KORRALDUS**

14. aprill 2025 nr 204

Kinnistu Suur-Kaare tn 6 detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Suur-Kaare tn 6 (katastritunnus 89701:001:0709, pindala 1319 m<sup>2</sup>, üldkasutatav maa 100 %, kinnistusregistriosa nr 19797550) detailplaneeringu algatamiseks esitas 25.03.2025 taotluse kinnistu hoonestusõiguse omaniku Suur-Kaare tn 6 OÜ (registrikood 16927928) esindaja Märt Penjam.

Kinnistu Suur-Kaare tn 6 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „korterelamumaa“. 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 Suur-Kaare tn 6 OÜ juhatuse liikme Jaanus Kivimaa poolt allkirjastatud 07.04.2025.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määrmuses „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 ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel:

1. Algatada kinnistu Suur-Kaare tn 6 (katastritunnus 89701:001:0709, pindala 1319 m<sup>2</sup>, üldkasutatav maa 100 %, kinnistusregistriosa nr 19797550) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile Suur-Kaare tn 6 ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks.
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 ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada planeeritava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna arhitektuuriametiga juhatajaga.

- 3.4. Detailplaneeringuga määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% EK-korterelamumaa.
- 3.5. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooneid, planeerida uushoonestuse lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 9 meetrit. Katuse kalle määrata vahemikus 10°- 45°.
- 3.6. Krundile planeerida üks hoone, mille ehitisealuseks pinnaks määrata maksimaalselt kuni 400 m<sup>2</sup>. Lisaks sellele on lubatud 1 abihoone (prügimaja) ehitisealuse pinnaga alla 20 m<sup>2</sup>.
- 3.7. Parkimine lahendada omal krundil standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ alusel. Detailplaneeringus tuleb määrata parkimisnormatiiv ja kajastada võimalik parkimisala.
- 3.8. Kavandatava korterelamu põhimaht planeerida paralleelselt Suur-Kaare tänavaga, vajalike abimahtude suunad võivad olla risti peamahuga.
- 3.9. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 30%, sellest pool kõrghaljastusele. Kõrghaljastuse osakaal krundil arvestada täiskasvanud puu eeldatava võra perimeetri pindala järgi. Kõrghaljastuse põhimõtete määramisel kasutada alusena standardi EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“ juhiseid.
- 3.10. 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/>.
- 3.11. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2025-004.
- 3.12. 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.
- 3.13. 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.
- 3.14. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.
- 3.15. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.
- 3.16. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:
- 3.16.1. kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
  - 3.16.2. kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
  - 3.16.3. 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)

Kalvi Märtin  
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Rink  
linnasekretär