



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

05. jaanuar 2026 nr 4

Kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b (katastritunnus 89710:001:0030, pindala 1329 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu nr 469239) detailplaneeringu algatamiseks esitas 12.12.2025 taotluse kinnistu omaniku J45B OÜ (registrikood 17287313) esindaja.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist püstitada krundile korterelamu.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks „väikeelamumaa“. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Kinnistu kohta kehtib „Viljandi linn kinnistu C. R. Jakobsoni tn 45b detailplaneering“, detailplaneeringute registri nr 2018-010, koostaja Reinula ja Stern OÜ arhitekt Jaak Reinula. Planeering kehtestati Viljandi Linnavalitsuse 09.03.2020 korraldusega nr 110. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuv eelnev planeering automaatselt kehtetuks.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruuses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, 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 C. R. Jakobsoni tn 45b (katastritunnus 89710:001:0030, pindala 1329 m², sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu nr 469239) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist püstitada krundile korterelamu.

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. Enne detailplaneeringu koostaist tuleb koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, need kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ning seejärel juhendada eritingimuste nõuetest detailplaneeringu koostamisel.

3.4. Detailplaneeringu ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada planeeritava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna arhitektuuriametiga juhatajaga.

- 3.5. Krundile on lubatud planeerida üks eluhoone ja üks abihoone.
- 3.6. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooneid, planeerida hoone lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 9 meetrit.
- 3.7. Planeeritav hoone peab sobituma keskkonda, sh arvestada ümbruskonna katusekallete ja-kujudega.
- 3.8. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt krundisiselt.
- 3.9. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 30%, sealhulgas vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. 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. 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 2025-013.
- 3.12. 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.
- 3.13. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2026 – 2028 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)
Jaak Pihlak
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Rink
linnasekretär