



**VILJANDI LINN  
LINNAVALITSUS  
KORRALDUS**

13. oktoober 2025 nr 565

Kinnistu A. Maramaa pst 46 detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu A. Maramaa pst 46 (katastritunnus 89703:002:0040, pindala 845 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu nr 484439) detailplaneeringu algatamiseks esitas 02.10.2025 taotluse üks kinnistu omanikest Indrek Jõgisoo (isikukood 36702166010).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist ehitada krundile üksikelamu.

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

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 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 A. Maramaa pst 46 (katastritunnus 89703:002:0040, pindala 845 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu nr 484439) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist ehitada krundile üksikelamu.
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 arhitektuuriameti juhtajaga.
  - 3.4. Krundile on lubatud planeerida üks hoone.
  - 3.5. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooneid, planeerida hoone lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 7,5 meetrit.
  - 3.6. Planeeritav hoone peab sobituma keskkonda, sh arvestada ümbruskonna katusekallete ja-kujudega, hoone tuleb liigendada.
  - 3.7. Uushoone ehitisealuseks pinnaks määrata mitte üle 160 m<sup>2</sup>.

- 3.8. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt krundisiseselt.
- 3.9. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 30%, millest vähemalt 50% 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 2025-011.
- 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 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)  
Johan-Kristjan Konovalov  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ene Rink  
linnasekretär