



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

22. juuli 2024 nr 381

Kinnistute Vaksali tn 17 ja Vaksali tn 17a
detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuvate kinnistute Vaksali tn 17 (katastritunnus 89720:001:0200, pindala 4678 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 959339) ja Vaksali tn 17a (katastritunnus 89720:001:0480, pindala 3476 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 959339) detailplaneeringu algatamiseks esitas 31.05.2024 taotluse kinnistute omaniku OÜ HANSA MAAKLER (registrikood 10806299) esindaja Kobras OÜ planeerija assistent Triinu Sinimets (49902032738).

Kinnistute Vaksali tn 17 ja Vaksali tn 17a detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone ning seda teenindavate rajatiste ehitamiseks.

Kinnistute Vaksali tn 17 ja Vaksali tn 17a kohta kehtib „Viljandi linna kvartali nr 38 kruntide nr 3 ja 3a aadressiga Vaksali tn 17 detailplaneering“ (koostaja AS VILJANDI EKE PROJEKT ja arhitekt J. Ruljand, Viljandi detailplaneeringute registri nr 1999-007, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 27.12.1999 korraldusega nr 42). Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub hetkel kehtiv detailplaneering kinnistute Vaksali tn 17 ja Vaksali tn 17a ulatuses kehtetuks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „väikeelamumaa“, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. Kuna lubatav polüfunktsionaalsus hõlmab kogu planeeringuala, siis üldplaneeringujärgse juhtfunktsiooni dominantsuse säilimist piirkonnas kontrollida ei ole vajalik, sest teised funktsioonid planeeringualal on lubatud. Algatatav 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 OÜ HANSA MAAKLER juhatuse liikme Andrus Allik'u poolt allkirjastatud 19.06.2024.

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, sest huvitatud isik on detailplaneeringu algatamise taotluses selgitanud, et kavandatavad tegevused ei ole krundipiire ületavate mõjudega. Samuti on planeeringualal asuvatel kruntidel juba eelmise sajandi algusest tegeletud nii tootmise- kui ka äritegevusega. Taasiseseisvumisest saati kuni tänaseni on kruntidel tegeldud nii äri-, kaubandus- kui ka teenindusettevõtlusega. Olulisi keskkonnamõjusid piirkonnas kogu selle aja jooksul täheldatud ei ole.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1, § 140 lõigete 7 ja 8 ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku esindaja Kobras OÜ avalduse alusel:

1. Algatada kinnistute Vaksali tn 17 (katastritunnus 89720:001:0200, pindala 4678 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 959339) ja Vaksali tn 17a (katastritunnus 89720:001:0480, pindala 3476 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistusregistriosa nr 959339) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku OÜ HANSA MAAKLER soovist määrata ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone ning seda teenindavate rajatiste ehitamiseks.

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. Arvestada, et Vaksali tn 17 tänavaäärsel krundipiiril asub Viljandi linna jaoks ajalooliselt olulise leiutaja ja inseneri Uno Pohrti masinatehase üks terviklikult säilinud tootmishoone lõöv, mis tuleb säilitada olemasoleval kujul. Hoones asub hetkel kauplus-ladu. Hoonele tuleb planeerida sobiv funktsioon ning hoone tuleb liita uue kaubandusettevõtte osaks.

3.5. Krundil Vaksali tn 17a tuleb uushoonestus planeerida väljakujunenud ehitusjoonele krundi piiril. Krundil Vaksali tn 17 tuleb uushoonestus planeerida selliselt, et säiliks terviklikult olemasolev U. Pohrti masinatehase hoone. Kruntidele planeeritud uushoonestus võib olla planeeritud ühe hoonena. Ühendus olemasoleva masinatehase hoonega on lubatud, kuid see ei tohi rikkuda masinatehase visuaalset terviklikkust Vaksali tänava vaates.

3.6. Arvestades krundil Vaksali tn 17 asuvate olemasolevate ehitiste ning naabruskonnas asuvate kahekorruseliste korterelamute kõrgust, planeerida uushoonestuse lubatud maksimaalseks kõrguseks mitte üle 10 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 liikluskoormuse ja manöövrivite prognoos ja prognoosi arvestav lahendus, mis tagab liikluse sujuvuse ja ohutuse.

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

3.10. Sõidukite pääsud krundile on lubatud planeerida Vaksali tänavalt ja/või Tehnika tänavalt.

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 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. 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/>.

3.15. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2024-004.

3.16. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavalikogu 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.

3.17. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2024 – 2026 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.

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

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

3.20. 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. 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 Veski tn 32, 50409 Tartu.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Johan-Kristjan Konovalov
linnaeapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Rink
linnasekretär