



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

25. juuni 2025 nr 342

Kinnistu Tartu tn 27a detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Tartu tn 27a (katastritunnus 89712:001:0016, pindala 274 m², elamumaa 100 %, kinnistusregistriori nr 3614339) detailplaneeringu algatamiseks esitas 04.06.2025 taotluse kinnistu omanik Anti Rodenberg (isikukood 38507086021).

Kinnistu Tartu tn 27a detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused üksikelamu püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „väikeelamumaa“, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. 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 Anti Rodenbergi poolt allkirjastatud 17.06.2025.

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 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 Tartu tn 27a (katastritunnus 89712:001:0016, pindala 274 m², elamumaa 100%, kinnistusregistriori nr 3614339) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile Tartu tn 27a ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused üksikelamu 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. Detailplaneeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (kultuurimälestiste registri nr 27010) kaitsevööndis. Vajalik on konsulteerida Muinsuskaitseametiga ja vajadusel koostada muinsuskaitse eritingimused.
 - 3.4. Detailplaneeringu ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada planeeritava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna arhitektuuriametiga juhtajaga.

- 3.5. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooneid, planeerida uushoonestuse lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 10 meetrit.
- 3.6. Krundile planeerida üks hoone.
- 3.7. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt krundisisiselt.
- 3.8. Parkimise ja sissesõiduteede planeerimisel arvestada ka Tartu tn 27 krundile pääsuga. Vajadusel määrata servituut.
- 3.9. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 20%, sealhulgas kõrghaljastusele 10% krundi pinnast. 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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Topo-geodeetilise mõõdistuse 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 2025-006.
- 3.12. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb vajadusel huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamiseiga 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)
Margit-Marit Raudsepp
õigusteenistuse juht linnasekretäri ülesannetes