



**VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS**

3. veebruar 2025 nr 38

Kinnistu Hariduse tn 1a detailplaneeringu planeeringuala laiendamise kinnistule Vaksali tn 3a/2

Kinnistu Hariduse tn 1a detailplaneering algatati Viljandi Linnavalitsuse 30.08.2021 korraldusega nr 441. Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenes kinnistu omaniku Osaühing Rael (10250152) soovist püstitada kinnistule kaks kortermaja.

Detailplaneeringust huvitatud isik saatis arhitektuuriametile sooviavalduse detailplaneeringu ala laiendamiseks kinnistule Vaksali tn 3a/2 (katastritunnus 89714:001:0040, ärimaa 60%, elamumaa 40%, pindala 29660 m²). Kinnistule Vaksali tn 3a/2 on planeeritud püstitada kortermaja.

Viljandi linna üldplaneeringu järgi asuvad Hariduse tn 1a ja Vaksali tn 3a/2 kinnistud maa-alal, mille juhtotstarve on „keskuse maa“. Keskuse maa juhtotstarve on kavandatava korruselamumaa sihtotstarbega kooskõlas ja detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi 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 strateegilise hindamise kohustus puudub. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang pole nõutav.

Kinnistud piirnevad avaliku linnaruumiga, mis seab kõrgendatud nõuded hoone arhitektuurile. Kinnistu asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal (registri nr 27010). Muinsuskaitseaduse § 61 kohaselt on detailplaneeringu koostamise aluseks vajalik koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Kinnistud asuvad ehitismälestise Viljandi mõisa peahoone, 19. saj (registri nr 14724) vahetus läheduses.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku avalduse alusel:

1. Laiendada kinnistu Hariduse tn 1a detailplaneeringu planeeringuala kinnistule Vaksali tn 3a/2. Planeeringuala piir on näidatud korralduse lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata hoonestusala ja ehitusõigus, et püstitada kinnistutele kortermajad.
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks on:
 - 3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud 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. Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27010). Enne detailplaneeringu koostamisele asumist on vajalik koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused vastavalt kultuuriministri 24.04.2019 määrusele nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“.

3.5. Parkimine lahendada vastavalt kehtivale standardile EVS 843 „Linnatänavad“ oma krundi piirides.

3.6. Detailplaneeringus tuleb esitada liiklusskeem, mis käsitleb liikluslahendust piirnevatel tänavatel ja krundil. Esitada liikluskoormuse ja manöövrite prognoos ja prognoosi arvestav lahendus mis tagab liikluse sujuvuse ja ohutuse.

3.7. Sõidukite pääs kruntidele on lubatud planeerida Hariduse tänavalt, krundile Hariduse tn 1a ka Vaksali tänavalt.

3.8. Detailplaneering peab tagama igale Vaksali tn 3a/2 korteriomanikule tasuta parkimiskoha oma kinnistul.

3.9. Detailplaneeringuga tuleb kruntidel tagada haljastusele mitte vähem kui 20% krundi pinnast, sealhulgas kõrghaljastusele haljastuse kogupinnast vähemalt 50%. 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 alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistusele esitatavad nõuded“.

3.11. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu planID on 2021-004.

3.12. Kinnistul Hariduse tn 1a asub olemasolev alajaam ja selle küljes tänavavalgustuse liitumis- ja juhtimiskilbid. Alajaama ja tänavavalgustuse kilpide hoolduseks näha planeeringuga ette ööpäevaringne vaba juurdepääs.

3.13. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu 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.

3.14. 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.

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

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

3.17. 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. 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 tartuhk.menetlus@kohus.ee või Veski tn 32, 50409 Tartu.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Johan-Kristjan Konovalov
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Rink
linnasekretär