



## VILJANDI LINN LINNAVALITSUS KORRALDUS

28. aprill 2025 nr 240

Viljandi linnas krundi Juhan Liivi tänav 3 //  
Posti tänav 9 // 9a detailplaneeringu kehtestamine

Viljandi Linnavalitsus algatas 23.01.2017 korraldusega nr 33 kinnistu J. Liivi tn 3 // Posti tn 9 // 9a detailplaneeringu (Viljandi Linnavalitsuse detailplaneeringute registri nr 2017-002). Kinnistu J. Liivi tn 3 // Posti tn 9 // 9a detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata ehitusõigus olemasolevate hoonete restaureerimiseks korterelamuteks ning uute korterelamute püstitamiseks.

Planeeringuala kohta kehtib „Viljandi linna kvartali nr 147 krundi nr 1 aadressiga Posti tn 9, Posti tn 9A, J Liivi tn 3 detailplaneering“ (koostaja Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriamet, arhitekt Leelo Saar, Viljandi detailplaneeringute registri nr 1999-038, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 27.12.1999 korraldusega nr 40). Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub hetkel kehtiv detailplaneering kogu ulatuses kehtetuks.

Keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei algatatud, kuna kavandatav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 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.

Detailplaneeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal (kultuurimälestiste registri nr 271010). Detailplaneeringu koostamise aluseks oli Osaühing EENSALU & PIHEL poolt koostatud „Muinsuskaitse eritingimused kinnistute Posti tn 9 / Posti tn 9a ja J. Liivi tn 3 Viljandi detailplaneeringule“ (töö nr: 6-21).

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju keskkonnale. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on positiivsed, kuna uute elamute püstitamine toob linna uusi elanikke, kelle arvelt suureneb omavalitsuse maksutulu ning ühtlasi suureneb seeläbi kohaliku kultuuri ja kohalike teenuste tarbijate hulk. Paraneb piirkonna heakord. Planeeringu elluviimisel tekkivad ebasoodsad mõjud ümbruskonnale on ehitusaegsed ning lühiajalised.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud AS Viljandi Veevärk (17.08.2021), Elektrilevi OÜ (02.09.2021), AS ESRO (07.09.2021), Telia Eesti AS (24.01.2024), Viljandi Linnavalitsuse projektide läbivaatamise komisjon (06.02.2024 protokoll nr 2-9/24/6), Päästeamet (31.05.2024) ja Muinsuskaitseamet (20.06.2024).

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Viljandi Linnavalitsuse 08.07.2024 korraldusega nr 361. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 30.07.2024 - 12.08.2024 Viljandi Linnaraamatukogus Tallinna tänav 11/1 perioodika lugemissaalis, Viljandi Linnavalitsuses Johan Laidoneri plats 5 teise korruse infotahvilil ja Viljandi linna detailplaneeringute registris KOVGIS EVALD. Avaliku väljapaneku ajal laekus Viljandi Linnavalitsusele üks kirjalik arvamus.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus Viljandi Linnavalitsuses 03.10.2024, kuhu arvamuse avaldaja ei tulnud. Arvamuse avaldajaga suheldi avaldatud arvamuse teemal peale avalikku arutelu eraldi kirjalikul teel. Arvamuse avaldaja jäi oma arvamuste juurde ning ei loobunud nendest.

Arvestamata jäänud arvamused olid järgmised (sõnastus muutmata):

1. Kas on mõistlik Liivi tänava uusehitis, kahe ajaloolise maja vahel, ehitada kolmekordsena, praktiliselt külgnevas ajaloolise majaga? Minu arvates see maja lihtsalt ei sobi ajaloolisse keskkonda (park, kunstikool, Posti 9 maja).
2. Ei selgu detailplaneeringust kui palju on kavas parkimiskohti? Kuna kahe maja näol on tegemist uusehitisega siis peaks lisanduma 1-1,5 kohta korteri kohta. Üks maja renoveeritakse, seega 0,5-0,6 kohta korteri kohta. Antud detailplaneeringul esitatud parkimiskohad kuuluvad majadele Posti 9 ja 9a. Niisiis kas võiksite täpsustada kuhu kavatsetakse parklakohtad rajada, seda enam, et Liivi 3 elanikud pargivad parkla kohtade puudumisel praegu tänaval?

Linnavalitsuse seisukohad esitatud arvamustele on järgmised:

1. Mõlema uushoone kavandamisel on lubatud kolmekorruselise hoone kavandamine. Uushoonestus oma määratud korruselisusega lähtub C. R. Jakobsoni tn äärsel hoonestuse maksimaalsest kõrgusest, mis loob muinsuskaitsealale sidusa hoonestuse nimetatud dominantse hoonestusega ning uushoonestusele ettenähtud tagasiastetega tekitab ka seosed valdavamalt ümbritseva madalama hoonestusega. Domineerivate uute hoonestuskõrguste asemel on uushoonete arhitektuur ümbruskonna olemasolevate hoonete kõrgusi arvestav.  
Planeeringulahenduse elluviimine muudab vaate pargist planeeringuala suunas meeldivamaks – likvideeritakse silikaattellistest garaaž ning selle asemele ehitatakse hoone, mis seob kõrguslikult selle kõrvale jäävad olemasolevad hooned kokku ühtseks terviklikuks tänavafondiks.  
Paraneb C. R. Jakobsoni tänava ilme, kuna tänava äärest likvideeritakse olemasolev amortiseerunud kuur ja silikaattellistest müür ning selle asemele ehitatakse kaasaegne hoone, mille tulemusena saab tänavapilt korrastatud, kaasaegse ja linnalikult tervikliku väljanägemise.
2. Parkimine on lahendatud vastavalt "EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2, linnakeskus" esitatud normatiividele. Uushoonete puhul on linnakeskuse normatiiv 1-2-toaliste korterite puhul 0,9 ja  $\geq 3$ -toaliste korterite puhul 1,1. J. Liivi tn äärsele uushoonele on kavandatud kolm 2-toalist korterit ja kolm 3-toalist korterit, kokku 6 parkimiskohta. C. R. Jakobsoni tn äärsele uushoonele on kavandatud kuus 3-toalist korterit, kokku 7 parkimiskohta. Olemasolevatest hoonetest on Posti tn 9 hoonel normatiivi kohaselt 13 parkimiskohta, Posti 9a hoonel 2 kohta ja J. Liivi tn 3 hoonel 6 kohta.  
Kokku on kehtiva standardi kohaselt ette nähtud 34 parkimiskohta ja kavandatud lahenduses on samuti 34 parkimiskohta.  
Parkimiskohad on näidatud põhijoonisel.

Viljandi Linnavalitsus jääb oma seisukohtade juurde ja arhitektuuriameti hinnangul on vastuseid arvamustele piisavalt kaalutletud.

24.10.2024 esitas Viljandi Linnavalitsis taotluse Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (alates 01.01.2025 tegeleb detailplaneeringutega Maa- ja Ruumiamet) taotluse Juhan Liivi tn 3 // Posti tn 9 // 9a detailplaneeringu heakskiitmiseks.

14.02.2025 toimus Maa- ja Ruumiameti (MaRu) poolt korraldatud ärakuulamine, kus osapooled veelkord oma seisukohti selgitasid. Ärakuulamise tulemusena lepidi kokku, et Viljandi Linnavalitsus täiendab detailplaneeringus parkimiskohtadega seonduvat, et oleks üheselt arusaadav parkimiskohtade piisavus. Arvamuse osas, mis puudutas kavandatava hoonestuse sobivust piirkonda, kokkuleppele ei jõutud. Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest ja esitatud arvamusest ning ärakuulamistel antud selgitustest, esitas Maa- ja Ruumiamet oma seisukoha

21.03.2025 kirjaga nr 12-1/25/191-7 avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamuse selle osa kohta, mille osas arvamuste esitaja ja Viljandi Linnavalitsus kokkuleppele ei jõudnud.

Seoses arvestamata jäänud arvamusega, on MaRu seisukoht järgmine:

A. Tammemäe leiab oma esitatud arvamuses, et planeeringuga kavandatud kolmekorruselise uusehitis (hoone) ei sobitu Liivi tänavale praktiliselt ajaloolise olemasoleva hoonega külgnevalt.

Arvamuse esitaja hinnangul ei sobi see uus hoone ajaloolisse keskkonda, tuues näiteks pargi, kunstikooli ja Posti 9 maja, ehitusliku lahenduse ega mastaapide (kõrgus) poolest.

Viljandi Linnavalitsus ei arvestanud esitatud arvamusega ning tõi oma vastuskirjas välja, et kavandatud uushoonestus oma määratud korruselisusega lähtub C. R. Jakobsoni tänava äärsel hoonestuse maksimaalsest kõrgusest, mis loob muinsuskaitsealale sidusa hoonestuse nimetatud dominantse hoonestusega ning uushoonestusele ettenähtud tagasiastetega tekitab ka seosed valdavamalt ümbritseva madalama hoonestusega. Domineerivate uute hoonestuskõrguste asemel on uushoonete arhitektuur ümbruskonna olemasolevate hoonete kõrgusi arvestav. Planeeringulahenduse elluviimine muudab vaate pargist planeeringuala suunas meeldivamaks – likvideeritakse silikaattellistest garaaž ning selle asemele ehitatakse hoone, mis seob kõrguslikult selle kõrvale jäävad olemasolevad hooned kokku ühtseks terviklikuks tänavafondiks. Paraneb C. R. Jakobsoni tänava ilme, kuna tänava äärest likvideeritakse olemasolev amortiseerunud kuur ja silikaattellistest müür ning selle asemele ehitatakse kaasaegne hoone, mille tulemusena saab tänavapilt korrastatud, kaasaegse ja linnalikult tervikliku väljanägemise.

MaRu selgitab, et kohalik omavalitsus kujundab detailplaneeringu kaudu valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks edaspidisele maakasutusele ja ehitustegevusele. Sealjuures on kohalikul omavalitsusel nimetatud tegevuses ulatuslik kaalutlusruum. MaRu ei saa kohalikule omavalitsusele ette kirjutada, milline hoonestuse lahendus on planeeringualale parim, kuna see on detailplaneeringu sisuline lahendus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse (sh keskkonda sobivuse) otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate isikute huvide ja ettepanekute arvesse võtmisel planeeringulahenduse ruumilise sobivuse ning ehitus- ja maakasutustingimuste otsustajaks kohalik omavalitsus. Tulenevalt planeerimise seaduse (PlanS) § 10 lõigetest 1 ja 3 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve (sh avalikke huve ja väärtusi), kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Lisaks märgime, et planeeringuala asub muinsuskaitsealal ning planeeringu koostamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused, millega on planeeringu koostamisel arvestatud. Planeeringu on kooskõlastanud Muinsuskaitseamet, kes samuti hindab planeeringuga kavandatu sobivust alale.

Lähtudes esitatud materjalidest on MaRu seisukohal, et kohalik omavalitsus on esitatud arvamust kaalunud, selgitades detailplaneeringu lahenduse valikut ning täitnud sellega haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõikes 1 toodud kaalutlemise kohustuse, samuti arvestanud PlanS-is toodud põhimõtteid. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased.

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Viljandi Linnavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõtetele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

10.04.2025 kirjaga nr 12-1/25/191-8 andis MaRu detailplaneeringule heakskiidu.

PlanS § 139 lõike 1 ja MaRu peadirektori Kati Tamtik'u 10.04.2025 kirja nr 13-1/25/191-8 „Viljandi linnas krundi Juhan Liivi tn 3 // Posti tänav 9 // 9a detailplaneeringu heakskiitmine“ alusel:

1. Kehtestada Viljandi linnas krundi Juhan Liivi tänav 3 // Posti tänav 9 // 9a detailplaneering (Viljandi Linnavalitsuse detailplaneeringute registri nr 2017-002).

2. 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 trthktartu.menetlus@kohus.ee või Veski tn 32, 50409 Tartu.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Johan-Kristjan Konovalov  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ene Rink  
linnasekretär