



**VILJANDI LINN  
LINNAVALITSUS  
KORRALDUS**

30. märts 2026 nr 182

Kinnistu Uus tn 20 detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Uus tn 20 (katastritunnus 89710:001:0006, pindala 2079 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%) detailplaneeringu algatamiseks esitas 16.02.2026 taotluse korteriühistu juhatuse liige Ahto Kruus.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta krundijaotust, määrata hoonestusala ning ehitusõigus uue moodustatava krundi peale korterelamu püstitamiseks ning lahendada olemasoleva krundi parkimiskorraldus ja korrastada abihoone.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks „väikeelamumaa“, kus osaliselt on lubatud polüfunktsionaalsus. Algatav 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 eelhinnang, 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 Uus tn 20 detailplaneering. Planeeringuala ulatus on skeemil lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta krundijaotust, määrata hoonestusala ning ehitusõigus uue moodustatava krundi peale korterelamu 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. Detailplaneeringu ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada planeeritava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna arhitektuuriameti juhatajaga.
  - 3.4. Planeeritav hoone peab sobituma keskkonda, sh tuleb arvestada piirkonna põhilist iseloomu kandvate hoonete katusekallete ja -kujudega, kõrguste ja ehitisealuste pindadega.
  - 3.5. Uuele moodustatavale krundile on lubatud püstitada üks eluhoone ja üks abihoone.
  - 3.6. Uue planeeritava eluhoone ehitisealuseks pinnaks määrata mitte üle 250 m<sup>2</sup>.
  - 3.7. Kuna kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist väikeelamu maa-alaga (polüfunktsionaalsus kehtib ainult Uue tänava äärses krundi osas), siis võib uuele moodustatavale krundile püstitada eramu, paarismaja, ridaelamu või kuni kahe korruse ja ühe trepikojaga korterelamu.

- 3.8. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt planeeringuala siseselt omal krundil.
- 3.9. Detailplaneeringuga tuleb tagada haljastusele mitte vähem kui 20%, sealhulgas vähemalt 10% kruntide pindalast 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 2026-003.
- 3.12. Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik eelnevalt koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Infot küsida Muinsuskaitseameti Viljandi piirkonna nõunikult.
- 3.13. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb vajadusel 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.
- 3.14. Viljandi linn ei näe lähiajal võimalust munitsipaalomandis oleva Uue tänava tupikosa väljaehitamiseks avaliku kasutusega tänavaosaks (tupikosa asub Uus tn 22 ja 24 vahel ning ulatub Uus tn 20 krundi tagaosani), seetõttu tuleb huvitatud isikul sõlmida linnaga haldusleping, millega huvitatud isik võtab endale kohustuse Uus tn 20 hooviosast moodustatavale krundile juurdepääsu projekteerimiseks ja väljaehitamiseks Uue tänava tupikosa baasil.
- 3.15. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt aastatel 2026 - 2028. Kui detailplaneeringut ei esitata linnavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama linnavalitsusele taotluse lähteseisukohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.
- 3.16. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.
- 3.17. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.
- 3.18. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:
- 3.18.1. kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
  - 3.18.2. kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
  - 3.18.3. 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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Pihlak  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ene Rink  
linnasekretär