



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

26. jaanuar 2026 nr 31

Kinnistute Reinu tee 33, Reinu tee 33a, Reinu tee 35, Reinu tee 35a, Reinu tee 35b, Reinu tee 37 ja Reinu tee 37b detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuvate kinnistute **Reinu tee 33** (katastritunnus 89720:002:0940, pindala 14887 m², sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%, kinnistu nr 2236539), **Reinu tee 33a** (katastritunnus 89720:002:0051, pindala 10191 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistu nr 671439), **Reinu tee 35** (katastritunnus 89720:002:0930, pindala 5481 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistu nr 2362239), **Reinu tee 35a** (katastritunnus 89720:002:0017, pindala 69 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistu nr 3758039), **Reinu tee 35b** (katastritunnus 89720:002:0052, pindala 1848 m², sihtotstarve ärimaa 100%, kinnistu nr 2362239), **Reinu tee 37** (katastritunnus 89720:002:0027, pindala 12912 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistu nr 2924039) ja **Reinu tee 37b** (katastritunnus 89720:002:0028, pindala 10124 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, kinnistu nr 6540650) detailplaneeringu algatamiseks esitas 22.12.2025 taotluse kinnistute omaniku Aktsiaselts ESPAK Viljandi (registrikood 10276200) esindaja.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta krundijaotust ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks „tootmise maa“, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Maa-ala kohta kehtivad järgmised planeeringud:

1. „Viljandi linna kv 232 Reinu tee ja Imavere - Karksi-Nuia riigimaantee vahelise ala detailplaneering“, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 21.06.2004 korraldusega nr 552. Koostaja AS VMT EHITUS, detailplaneeringute registri nr 2002-027.
2. „Viljandi linna kv nr 232 krundi nr 25 aadressiga Reinu tee 33 detailplaneering“, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 28.04.2000 korraldusega nr 91, koostaja arhitekt Raivo Mändmaa, detailplaneeringute registri nr 2000-001.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad eelnevad detailplaneeringud vastavate kinnistute osas kehtetuks.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruises „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 kinnistute Reinu tee 33, Reinu tee 33a, Reinu tee 35, Reinu tee 35a, Reinu tee 35b, Reinu tee 37 ja Reinu tee 37b detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta krundijaotust ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimiseseaduse §-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 planeeritavate tänaväärsete ning kaudvaadetele avanevate hoonete arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojektide eskiisid Viljandi linna arhitektuuriameti juhtajaga.

3.4. Planeeritavad hooned peab sobituma keskkonda, sh arvestada ümbruskonna katusekallete ja kujudega.

3.5. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt planeeringuala siseselt.

3.6. Detailplaneeringuga tuleb uushoonestusega kruntidel tagada haljastusele mitte vähem kui 20%, sealhulgas vähemalt 10% kruntide pindalast peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevate hoonetega kruntidel ei ole haljastust nõutud, kuid võimalusel on soovitatav. 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.

3.7. 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/>.

3.8. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2025-014.

3.9. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb vajadusel huvitatud isikul Viljandi Linnavolikogu määruse (28.12.2023 vastu võetud otsus nr 44) „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega 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.

3.10. Eelmises punktis nimetatud halduslepinguga leppida kokku kergliiklustee rajamise tingimused Reinu tee äärde detailplaneeringus hõlmatud kinnistute ulatuses.

3.11. Viljandi linn ei näe lähiajal võimalust hiljuti munitsipaalomandisse saadud kinnistule Reinu tee 37c (katastritunnus 89720:002:0043) avaliku kasutusega linnatänavaga väljaehitamiseks, seetõttu tuleb huvitatud isikul lahendada pääs Reinu tee ja kruntidesisene liiklus oma kinnistute piires. Alternatiiviks on võimalus osapoolte kokkuleppel sõlmida vastavasisuline haldusleping, kus huvitatud isik võtab endale kohustuse kinnistule Reinu tee 37c avaliku linnatänavaga väljaehitamiseks.

3.12. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2026 – 2028 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.

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

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

3.15. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

3.15.1. kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;

3.15.2. kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;

3.15.3. 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. 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 Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Pihlak

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Margit-Marit raudsepp

õigusteenistuse juht linnasekretäri ülesannetes