



VILJANDI LINN LINNAVALITSUS

PROTOKOLL

**Kinnistute Roo tn 2c ja Roo tn 4 detailplaneeringu
(Viljandi linna planeeringute registri nr 2022-003)
avaliku arutelu koosolek**

Viljandi Linnu tn 2 I korruse saal
Algus kell 16.30, lõpp kell

5. oktoober 2023 nr 6-1/87-24

Juhatas Jaak Reinula

Protokollis Kertu Puur

Võtsid osa (osalejad märgitud registreerimislehel lisa 1)

PÄEVAKORD

1. Osalejate registreerimine ja tutvustamine, arutelu kodukorra tutvustamine, rollid
2. Kinnistute Roo tn 2c ja Roo tn 4 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lühitutvustus
3. Avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalike seisukohtade ja vastuseisukohtade tutvustus, arutelu
4. Lõppsõna, koosoleku lõpetamine

PÄEVAKORRAPUNKT NR 1

Koosoleku avab Jaak Reinula tutvustades arutelu kodu- ja päevakorda.

Koosolekul osalejate tutvustus.

Jaak Reinula tutvustab detailplaneeringu menetluskäiku, arutelu eesmärki.

Arutelu eesmärgiks on avalikul väljapanekul esitatud seisukohtadele leida rahuldavad vastused, et minna detailplaneeringu menetlusega edasi heakskiitmise ning kehtestamise faasi.

PÄEVAKORRAPUNKT NR 2

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Viljandi linn, huvitatud isikuks on Taavi Kerner ja detailplaneeringu koostajaks on ruumilise keskkonna planeerija Raivo Laidma. Raivo Laidma tutvustab lühidalt avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringu lahendust.

PÄEVAKORRAPUNKT NR 3

Jaak Reinula loeb ette Kristo Ormani poolt esitatud arvamuse esimese punkti kinnistute Roo tn 2c ja Roo tn 4 detailplaneeringu kohta ja arhitektuuriameti seisukoha antud arvamuse kohta.

Kristo Ormani arvamuse 1. punkt:	Arhitektuuriameti seisukoht 1. punktile:
Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriamet on Roo tn 1 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes selgelt öelnud, et Roo tänava puhul on tegemist väikeelamukvartaliga. Seetõttu ei saa sellesse piirkonda kuidagi sobida kaks kuni nelja korteriga kortermaja.	Roo tn 2c ja Roo tn 4 kinnistute detailplaneeringu kohta arvamust kujundades ei saa lähtuda Roo tn 1 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest, sest need käsitlevad käesoleva detailplaneeringu kõrval oleval maa-alal toimuvat. Käesoleva

	<p>detailplaneeringu jaoks on koostatud eraldi muinsuskaitse eritingimused (Projektkoda OÜ, arhitekt Kalle Kadalipp), milles esitatud tingimustega on esitatud detailplaneering kooskõlas. Termin „väikeelamu“ tuleneb Viljandi linna kehtivast üldplaneeringust. Üldplaneeringuga on antud piirkonnas maa-ala juhtfunktsiooniks määratud „väikeelamumaa“, millel võivad asuda eramud, paarismajad, ridaelamud ning kuni kahe korruse ja ühe trepikojaga kortermajad. Detailplaneeringuga on planeeritud kaks kortermaja, mis vastavad kehtiva üldplaneeringu sätetele.</p>
--	---

Linnavalitsuse seisukoht:

Mitte nõustuda Kristo Ormani arvamusega, et planeeritavad kortermajad ei sobi antud piirkonda. Detailplaneering on üldplaneeringuga ja muinsuskaitse eritingimustega kooskõlas ning planeeringu nõuded on koostatud selliselt, mis tagavad korterelamute hea arhitektuurse lahenduse.

Kristo Orman: Jään eriarvamusele. Antud piirkonnas ei ole kortermaju. Tartu tänava kortermaja on samm kõrgemal ja ei ole samas piirkonnas. Ajalooliselt on tegu üksikelamute piirkonnaga.

Kristo Orman ei nõustunud esitatud seisukohtadega. Arvamus jäi üles.

Jaak Reinula loeb ette Kristo Ormani poolt esitatud arvamuse teise punkti kinnistute Roo tn 2c ja Roo tn 4 detailplaneeringu kohta ja arhitektuuriametis seisukoha antud arvamuse kohta.

Kristo Ormani arvamuse 2. punkt:	Arhitektuuriameti seisukoht 2. punktile:
<p>365 m² ehitusalust pinda on vähe, et rajada kaks nelja korteriga kortermaja ja abihoone. Lisaks ei sobi joonistel kujutatud majad Roo tn 8, Roo tn 6 ja Roo tn 2 olemasolevate hoonetega rивisse. Eelpool toodud majad on telkkatusega, aga uued kavandatavad kortermajad viilkatusega.</p>	<p>Detailplaneeringu ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 366 m² on piisav, et rajada 2 väikest korterelamut ning 1 abihoone. Nii detailplaneeringu seletuskirjas kui ka muinsuskaitse eritingimustes on välja toodud, et ühe kortermaja suurim ehitisealune pind ei tohi ületada 150 m², mis on täiesti piisav, et sellele mahutada ühistrepikoda ja kaks korterit. Ehitisregistri andmetel on Roo tn 6 eluhoone 133.8 m², Roo tn 2b eluhoone 183.6 m² ning Tartu tn 52 eluhoone (mis ei jää küll samale tänavale, kuid siiski piirinaaber) 224.0 m². Planeeringuga kavandatud korterelamute lubatud suurim ehitisealune pind on sarnases suurusjärgus, seega olulist mahulist erinevust olemasolevate ja planeeritud hoonete vahel planeering ei võimalda. Detailplaneeringu põhjal on ennatlik väita, et planeeritavad hooned antud asukohta ei sobi, sest hooned ei ole veel projekteerima asunud. Planeeringule lisatud illustratiivse materjali põhjal ei saa ja ei tohi tulevaste hoonete arhitektuuri veel hinnata. Roo tänaval on üsna eriilmelisi hooned. Katusetüüpidest on esindatud nii telk-, kelp-, pultkui</p>

	<p>ka viilkatused. Planeeringu arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimustega on eelpool loetletud katusetüübid lubatud. Hea arhitektuurse tulemuse tagamiseks on planeeringus seletuskirja punktis 2.6 seatud ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused:</p> <p>”...“</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Elamud peab ehitama ehitusprojekti alusel, mille arhitektuuri osa on koostanud nõutavat kutsetunnistust omav arhitekt. Elamu abihoone peab haakuma elamuga ja soovitatavalt valida abihoone projekteerijaks sama arhitekt. 2) Ehitusprojekti eskiisi koostamisel teha võimalikult palju koostööd Viljandi Linnavalitsuse peaarhitektiga ja naaberkinnistu hoonete projekteerijatega. 3) Enne ehitusprojekti eelprojekti staadiumi koostamisele asumist eskiisprojekt kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse peaarhitektiga. 4) Elamute hoonemahud tuleb lubatud hoone maksimaalse kõrguse korral liigendada kõrguslikult, samuti liigendada hoonete esifassaad. Kui eskiisprojektile kooskõlastust ei saada ja sobivat lahendust ei saavutata, tuleb hoone kõrgust vähendada olemasolevate piirnevate hoonete maksimaalse kõrguseni“ <p>Planeeringus seatud tingimused tagavad koosmõjus selle, et sobimatute hoonete püstitamine on välditud.</p>
--	---

Linnavalitsuse seisukoht:

Mitte nõustuda Kristo Ormani arvamusel, et detailplaneeringus määratud suurim lubatud ehitisealune pind ei ole piisav kahe kortermaja püstitamiseks. Planeeringu nõuded on koostatud selliselt, et ei oleks võimalik projekteerida piirkonda mittesobivaid ebamastaapseid korterelamuid. Detailplaneeringu nõuded tagavad korterelamute mahulise ja arhitektuurse sobivuse antud piirkonda.

Kristo Orman: Kas joonisel kujutatud hooned sobisid linnale?

Jaak Reinula: Illustratsioonid on natuke eksitavad. Need ei kajasta päris seda, mida arhitektuursed nõuded kirjeldavad. Arhitektuursetes nõuetes oli kirjas vertikaalne liigendus, joonistel on ainult rõdudega liigendatud. Kui te nõuate, et illustratsiooni peaks muutma, siis seda saab teha.

Kristo Orman: Jah, illustratsiooni võiks paremaks teha.

Jaak Reinula: Paneme kirja, et detailplaneeringut peab parandama illustratsioonide osas.

Koosolekul viibivad arutavad piirkonna majade liigenduse ja detailplaneeringu seletuskirja nõuete ja illustratsioonide vastavuse üle.

Kristo Orman nõustus osaliselt esitatud seisukohtadega. Arvamus ei jää üles kui detailplaneeringu illustratsioone parandatakse.

Jaak Reinula loeb ette Kristo Ormani poolt esitatud arvamuse kolmanda punkti kinnistute Roo tn 2c ja Roo tn 4 detailplaneeringu kohta ja arhitektuuriameti seisukoha antud arvamuse kohta.

Kristo Ormani arvamuse 3. punkt:	Arhitektuuriameti seisukoht 3. punktile:
Tuleohutuskaja peab olema tagatud, st uued planeeritavad majad peavad olemasolevast Roo tn 6 majast jääma vähemalt 8m kaugusele.	Tuleohutuse tagamise põhimõtted on kirjeldatud planeeringu seletuskirja punktis 2.7.5 „Tuleohutuse tagamise nõuded.“ Hoonete ehitamisel peab lähtuma siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. 8 meetrise tuleohutuskaja tagamine igal juhul ei ole tingimata vajalik, kui rakendatakse eespool nimetatud määrukses kirjeldatud muid leevendavaid meetmeid tuleohu vältimiseks. Täpsemalt tegeletakse hoonete tuleohutuse küsimustega ehitusprojekti koostamisel.
Linnavalitsuse seisukoht: Nõustuda Kristo Ormani arvamusega, et tuleohutus peab olema tagatud. Kui projekteerimisel selgub, et 8 m laiust tuleohutuskaja Roo tn 6 hoonetest ei ole võimalik tagada, siis tuleb leida muud sobilikud lahendused tuleohutuse tagamiseks.	

Jaak Reinula: Kui ehitatav maja on olemasolevale majale lähemal kui 8 m, siis peab uue maja omanik tuleohutuse tagama, mitte see, kellel on juba olemasolev maja.

Kristo Orman: Kas kahe krundi sees on kahe hoone vahel 8 m?

Jaak Reinula: Ühel krundil asuvate majade vahe ei pea olema 8 m. Sellisel juhul loeb piirpindala. Koosolekul viibijad arutavad Lepa tänava ääres asuva maja üle.

Kristo Orman nõustus esitatud seisukohtadega. Arvamus ei jäänud üles.

Jaak Reinula loeb ette Kristo Ormani poolt esitatud arvamuse neljanda punkti kinnistute Roo tn 2c ja Roo tn 4 detailplaneeringu kohta ja arhitektuuriameti seisukoha antud arvamuse kohta.

Kristo Ormani arvamuse 4. punkt:	Arhitektuuriameti seisukoht 4. punktile:
Kuidas mõjutab planeering Roo tänava liikluskorraldust? Ei tohi unustada ka Roo tn 1 kinnistule planeeritud 10 elamukrunti. Planeeringu seletuskirjas on ette nähtud parkimine nii hoovi kui ka tänavale. Tänaval parkimine hakkab mõjutama Roo tänava liiklust.	Viljandi linn on tiheasustusala, kus peab arvestama asjaoluga, et liiklus- ja hoonestustihedus võib ajas muutuda. Roo tn 2c ja Roo tn 4 detailplaneeringuga planeeritud korterelamutest tekkiv mõningane liikluskorralduse kasv langeb tegelikult Roo tänava asemel Lepa tänava lõigule kuni Tartu tänavani, sest sinna on planeeritud sõidukite pääs krundile. Samuti on Roo tänava kaudu liiklemine linna põhitänavaks oleva Tartu tänavani oluliselt pikem kui Lepa tänava kaudu, seetõttu Roo tänava liikluskorraldus ilmselgelt ei suurene. Avalikul väljapanekul olnud planeeringulahendus ei käsitle tänaval parkimist, sest linn põhimõtteliselt ei reserveeri mitte kellelegi parkimiskohti avalikul tänaval. Linna avalikul tänaval võivad parkida kõik inimesed, juhul kui seda ei ole liikluskorraldusega keelatud.
Linnavalitsuse seisukoht: Nõustuda osaliselt Kristo Ormani arvamusega, et Roo tänava liiklus võib olla mõjutatud käesolevast planeeringust, kuid kindlasti ei ole need mõjud olulist laadi, sest planeeringulahendusest tulenev sõidukite liikumisteede loogika ei toeta Roo tänava	

kasutamiskoormuse suurenemise tõenäosust. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, tänavale parkimine on praeguse liikluskorraldusega võimalik kõigil inimestel.

Koosolekul viibijad arutavad tänavatel parkimise ja Roo tänava teeprojekti üle.

Kristo Orman nõustus esitatud seisukohtadega. Arvamus ei jäänud üles.

PÄEVAKORRAPUNKT NR 4

Jaak Reinula lõpetab arutelu.

Koosoleku tulemusena jäi üks eriarvamus üles. Käesolevat protokoll aluseks võttes viiakse detailplaneeringusse sisse parandused ja jätkatakse menetlust. Roo tn 2c ja Roo tn 4 detailplaneering esitatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumisse heakskiitmiseks.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Reinula

juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Puur

protokollija