



VILJANDI LINN LINNAVALITSUS KORRALDUS

21. juuli 2025 nr 372

Kinnistu C. R. Jakobsoni tn 53 detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu C. R. Jakobsoni tn 53 (katastritunnus 89711:001:0260, pindala 1235 m², elamumaa 100 %, kinnistusregistrios nr 760939) detailplaneeringu algatamiseks esitas 17.06.2025 taotluse kinnistu omaniku Cloud Grupp OÜ (registrikood 12636950) juhatuse liige Taavo Vainomaa (isikukood 39010060263).

Kinnistu C. R. Jakobsoni tn 53 detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused korterelamu püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks (juhtotstarbeks) „väikeelamumaa“. Algatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Taotleja nõustus sõlmima Viljandi Linnavalitsusega planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohase halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üle võtmiseks. Haldusleping on Taavo Vainomaa poolt allkirjastatud 14.07.2025.

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 C. R. Jakobsoni tn 53 (katastritunnus 89711:001:0260, pindala 1235 m², elamumaa 100 %, kinnistusregistrios nr 760939) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist määrata krundile C. R. Jakobsoni tn 53 ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused 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. Detailplaneeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (kultuurimälestiste registri nr 27010) kaitsevööndis. Vastavalt Muinsuskaitse seaduse §61 lõike 3 alusel on vajalik koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.
 - 3.4. Detailplaneeringu ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada planeeritava hoonestuse arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiis Viljandi linna arhitektuuriameti juhtajaga.
 - 3.5. Arvestades naabruskonnas asuvaid hooned, planeerida uushoonestuse lubatud maksimaalseks kõrguseks kuni 9 meetrit korterelamu puhul ning kuni 5 meetrit abihoone puhul.
 - 3.6. Krundile on lubatud planeerida üks korterelamu, mis sobitub kehtivas üldplaneeringus kirjeldatud „väikeelamu“ mõiste alla ning kuni üks abihoone.
 - 3.7. Hoonete arhitektuur peab sobituma keskkonda. Abihoone planeerida elamuga sarnase arhitektuuriga.

- 3.8. Hoonete katusekalde ja -kuju määramisel tuleb lähtuda piirkonnale omastest madala kaldega viil-, kelp- või telkkatustest. Abihoone püstitamisel krundi piirile on lubatud ka pultkatus.
- 3.9. Hoonestusala ehitusjoone määramisel C. R. Jakobsoni tänava poolses osas tuleb järgida väljakujunenud ehitusjoont, mille määrab arhitekt O. Siinmaa projekteeritud funkvilla naaberkrundil.
- 3.10. Hoonestusala ehitusjoone määramisel Kooli tänava poolses osas tuleb järgida väljakujunenud ehitusjoont, mille määravad Kooli tn 4 ja 2a paiknevad elamud.
- 3.11. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt krundisisiselt.
- 3.12. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele mitte vähem kui 20%, sealhulgas kõrghaljastusele 10% krundi pinnast. 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.
- 3.13. 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/>.
- 3.14. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu KovID on 2025-007.
- 3.15. 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.
- 3.16. 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.
- 3.17. Kui detailplaneeringut ei ole linnavalitsusele esitatud kolme aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, võib linn lõpetada detailplaneeringu menetluse.
- 3.18. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering puudutab.
- 3.19. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:
- 3.19.1. kõik tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumist planeeritakse, olemasolevaid liitumistingimusi muudetakse, kelle taristu asub planeeringualas või kelle taristut võib planeering mõjutada;
 - 3.19.2. kõik naaberkinnistute omanikud ja lähimad üle avaliku tänava asuvate kinnistute omanikud;
 - 3.19.3. 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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kalvi Märtin
abilinnapea linnaapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Rink
linnasekretär