



**VILJANDI LINN**  
**LINNAVALITSUS**  
**KORRALDUS**

02. veebruar 2026 nr 40

Kinnistu Uus tn 18 // 18a detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Uus tn 18 // 18a (katastritunnus 89710:001:0180, pindala 1414 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu nr 2330239) detailplaneeringu algatamiseks esitas 22.10.2026 taotluse kinnistu omaniku esindaja Fred Bekker (isikukood 38104160351).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta kinnistu sihtotstarvet ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus korterelamu(te) püstitamiseks.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks „väikeelamumaa“, kus 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 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 kinnistu Uus tn 18 // 18a detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist muuta kinnistu sihtotstarvet ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus korterelamu(te) 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 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 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.

3.7. 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 2026-001.

3.9. Detailplaneeringu koostamiseks on vajalikud muinsuskaitse eritingimused. Info Muinsuskaitseamet.

3.10. 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.

3.11. Eelmisest punktist tulenevalt tuleb huvitatud isikul sõlmida haldusleping kinnistuga külgneva linnatänavaga kinnistupoolse kõnnitee rekonstrueerimine, kuna see saab paratamatult ehitamise käigus kannatada ning vajalik on krundile pääsu osas anda kõnniteele uus lahendus.

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 tänavaga 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](mailto:viljandi@viljandi.ee) või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;

2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil [trthktartu.menetlus@kohus.ee](mailto:trthktartu.menetlus@kohus.ee) või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Pihlak  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Rink  
linnasekretär