



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

20. november 2023 nr 895

Kinnistu Uus tn 36b detailplaneeringu algatamine

Viljandi linnas asuva kinnistu Uus tn 36b (katastritunnus 89701:001:0517, pindala 1231 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 65%, ärimaa 35% kinnistusregistriosa nr 23034550) detailplaneeringu algatamiseks esitas 07.09.2023 taotluse Robert Marketov (isikukood 38306216026). Kinnistu omanikeks on Tamara Marketova (isikukood 45307026010) ja Viktor Marketov (isikukood 35311096021). Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on omanike volitatud esindaja Robert Marketov.

Kinnistu Uus tn 36b detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku soovist püstitada krundile olemasolevale hoonele lisaks üks uus hoone, kus esimesel korrusel asuksid äripinnad ja teisel korrusel korterid. Ühtlasi soovib huvitatud isik krundi olemasoleva kasutamise järgi määrata detailplaneeringuga krundi kasutamise sihtotstarveteks korterelamu maa (EK), kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ning väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV).

Kehtiva üldplaneeringu järgi asub planeeringuala kaitstava elukeskkonna piirkonnas ning samuti Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27010) kaitsevööndis.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks „väikeelamumaa“, kus on lubatud polüfunktsionaalsus. 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 kinnistu omanike esindaja Robert Marketovi poolt allkirjastatud 07.11.2023.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määruuses „Tegevusvaldkonnade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ §13 nimetatud tegevuste hulka. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang ei ole vajalik, sest planeeringuga kavandatav tegevus on planeeritaval kinnistul toimunud aastakümneid ning selle aja jooksul ei ole piirkonnas negatiivset keskkonnamõju täheldatud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ning detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku Robert Marketovi avalduse alusel:

1. Algatada kinnistu Uus tn 36b (katastritunnus 89701:001:0517, pindala 1231 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 65%, ärimaa 35% kinnistusregistriosa nr 23034550) detailplaneering. Planeeringuala ulatus on määratud skeemil lisas 1.

2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb huvitatud isiku Robert Marketovi soovist püstitada krundile olemasolevale hoonele lisaks üks uus hoone, kus esimesel korrusel asuksid äripinnad ja teisel korrusel korterid. Ühtlasi soovib huvitatud isik krundi olemasoleva kasutamise järgi määrata detailplaneeringuga krundi kasutamise sihtotstarveteks korterelamu maa (EK), kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ning väikeettevõtlike hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV).

3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks:

3.1. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 sätestatud asjakohased ülesanded.

3.2. Kuna kinnistu asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27010) kaitsevööndis, on vajalik enne detailplaneeringut koostama asumist koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

3.3. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks kehtivas üldplaneeringus sisalduvad asjakohased nõuded, sealhulgas kaitstava elukeskkonna maa-alal paiknemisest tulenevad lisatingimused.

3.4. Planeeritava hoonestuse hea arhitektuurikvaliteedi tagamise meetmena tuleb detailplaneeringu seletuskirjas ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramisel kajastada nõue kooskõlastada ehitusprojekti eskiisprojekt Viljandi linna peaarhitektiga.

3.5. Lisaks krundi kasutamise sihtotstarvete määramisele detailplaneeringu liikides tuleb detailplaneeringus ehitistele (sh hoonetele) määrata nende kasutamise otstarbed koodi täpsusega, lähtudes majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisast.

3.6. Detailplaneeringu koostamisel müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmisel tuleb arvestada, et planeeringu menetluse käigus tuleb huvitatud isikul vajadusel teostada erinevaid uuringuid, mis kajastavad planeeritud tegevustest tekkida võivate riskide maandamist.

3.7. Krundil olemasoleva hoone ehitusõigust ning arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi planeeringuga mitte muuta.

3.8. Kavandatava uushoone peafassaad planeerida Uus tänava välja kujunenud ehitusjoonele, mis planeeringus näidata kohustusliku ehitusjoonena. Uue hoone fassaad peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel vähemalt 50% ulatuses. Uue planeeritava hoone mahud peavad sobituma olemasolevasse keskkonda.

3.9. Uue hoone katusekuju ja -kallete valikul lähtuda Uus tänaval väljakujunenud olemasolevast olukorrast. Võimalikud variandid on madalakaldelised kelp-, telk- või viilkatused. Parapetiga lamekatuse ei ole lubatud.

3.10. Sõidukite juurdepääs krundile planeerida kehtiva servituudi tõttu olemasolevalt väljakujunenud asukohta.

3.11. Parkimine tuleb lahendada omal krundil, võttes aluseks kehtivas standardis EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud juhised.

3.12. Detailplaneeringuga tuleb krundil tagada haljastusele, sealhulgas kõrghaljastusele optimaalne, piirkonnas väljakujunenud % krundi pinnast, kuid mitte vähem kui 20%. Haljastuse lahenduse nõuete määramisel võtta aluseks kehtiv standard EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses“.

3.13. 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/>.

3.14. Detailplaneering koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu kovID on 2023-011.

4. Käesoleva korraldusega mittenoostumisel 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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Timpson

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Margit-Marit Raudsepp

õigusteenistuse juht linnasekretäri ülesannetes