



**VILJANDI LINN  
LINNAVALITSUS  
KORRALDUS**

03. veebruar 2025 nr 40

Kinnistu Tartu tn 59 detailplaneeringu kehtestamine

Viljandi Linnavalitsus algatas 07.08.2023 korraldusega nr 620 kinnistu Tartu tn 59 detailplaneeringu (Viljandi Linnavalitsuse detailplaneeringute registri nr 2023-007).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenes huvitatud isiku soovist määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

Kinnistu Tartu tn 59 detailplaneeringu koostasid Väliprojekt OÜ ruumilise keskkonna planeerija Liis Alver ja maastikuarhitekt Kätlina Veltmann. Detailplaneeringuga määratakse Tartu tn 59 krundile ehitusõigus ja arhitektuurilised tingimused ning lahendatakse muud planeerimisseaduse § 126 toodud ülesanded üksikelamu ja abihoone püstitamiseks.

Detailplaneering võeti vastu ja tunnistati avalikustamiseks sobivaks Viljandi Linnavalitsuse 15.04.2024 korraldusega nr 209. Viljandi Linnavalitsuse 25.06.2024 korraldusega nr 332 otsustati korraldada detailplaneeringu täiendav avalik väljapanek.

Planeeritud maakasutus- ja ehitustingimused ning kavandatavad ehitised on piirkonnas väljakujunenud hoonestusega kooskõlas. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

26.07.2024 esitas naaberkinnistu omanik vaide Tartu tn 59 detailplaneeringu kohta. Viljandi Linnavalitsuse 12.08.2024 korraldusega nr 410 otsustati jätta vaie rahuldamata ning saata vaide sisuks olevad arvamused detailplaneeringu kohta avalikule arutelule.

Kinnistu Tartu tn 59 detailplaneeringu avalike väljapanekute kestel 05.06.2024 – 19.06.2024 ja 22.07.2024 – 04.08.2024 esitati Viljandi Linnavalitsusele üks kirjalik arvamus.

Avalike arutelude käigus arvestamata jäänud arvamused on järgmised:

1. Elen Arutjunjani arvamuse esimene punkt: Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 järgi detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks. Sama sätte lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Seega on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik lähtuda olemasolevast üldplaneeringust.

Linnavalitsuse seisukoht esimesele punktile: Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kehtivast Viljandi linna üldplaneeringust. Üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsioon väikeelamumaa. Ühtlasi on kinni peetud üldplaneeringus kirjeldatud miljööväärtsliku hoonestusala nõuetest.

Otsus esimese punkti kohta: Mitte nõustuda Elen Arutjunjan arvamusega, et kinnistu Tartu tn 59 detailplaneeringu koostamisel ei ole lähtunud kehtivast Viljandi linna üldplaneeringust. Üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsioon väikeelamumaa.

2. Elen Arutjunjani arvamuse teine punkt: Tulenevalt Viljandi linna üldplaneeringust (lk 35-36) on kehtestatud miljööväärtuslike alade üldised kasutustingimused, mis kehtivad kõikide miljööväärtuslike hoonestusalade kohta. Üldplaneeringus on välja toodud, et tuleb arvestada hoonestuse mõõdukal tihendamisel miljöo ning haljastuse säilimisega. Lisaks tuleb uute ehitusalade määramisel lähtuda ajalooliselt väljakujunenud hoonestuspõhimõtetest ja tihedusest. Lähtudes miljööväärtuslikust alast ja ajalooliselt kujunenud hoonete ehitusest, on Õuna tn 4, Viljandi elamuhoone ning arhitektuuriline lahendus koostatud lähtuvalt aedlinna põhimõtetest. Olgu siinkohal mainitud, et Eesti Entsüklopeedia kohaselt on aedlinn aiarohke ja suhteliselt hõredasti väikeelamutega hoonestatud linn, linnaosa või maapaikkond. Praegusel juhul on selge, et Tartu tn 59, Viljandi detailplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud kehtivate miljööväärtuslike alade ega aedlinna arendamise põhimõtetega.

Linnavalitsuse seisukoht: Detailplaneeringu lahendus ei lähe vastuollu ühegi üldplaneeringu tingimusega. Tartu tänava ääres asuvatel kruntidel on keskmiselt 3 hoonet. Tartu tn 59 krundile planeeritav hoonestus (1 eluhoone ja 1 abihoone) sobib piirkonda. Haljastuse % on piirkonna kruntidel erinev (30% - 70%). Tartu tn 59 krundile on planeeritud haljastust vähemalt 40% ulatuses krundi pinnast, et tagada väljakujunenud olukord. Planeeritud hoonestus järgib piirkonnas olemasolevaid ehitusjooni ja -mahtusid. Planeeringuala ja seda ümbritseva piirkonna iseloomustamisel ei saa kasutada aedlinna mõistet, sest kehtivas üldplaneeringus ei kasutata sellist terminit mitte ühelgi korral. Kehtiv üldplaneering ei defineeri mõistet „aedlinn“. Seetõttu ei ole aedlinna mõiste kasutamine antud juhul asjakohane. Viljandi linna seisukohalt ei sobitu käsitletav piirkond EE seletuse järgse aedlinna mõiste alla, kuna piirkonna tänavad (Tartu, Kõrgemäe, Lühike) on hoonestatud viisil, kus hooned paiknevad tänava ääres tihedalt üksteise kõrval, moodustades perimetraalse hoonestusviisi. Selline hoonestusviis ei ole aedlinnaalik. Tartu tänavale suunduv Õuna tänava lõik on antud piirkonnas hoonestustiheduse poolest anomaalne, mis on tingitud keerukast reljeefist, mida on ajalooliselt olnud raske hoonestada. Õuna tn 4 krundi hoonestus on tunduvalt hilisem ning ei järgi ajalooliselt väljakujunenud olukorda Tartu tn 59 hoonestus on planeeritud lähtuvalt olemasolevale olukorrale, ühtlustades erinevate hoonestusviiside vastuolusid.

Otsus teise punkti kohta: Mitte nõustuda Elen Arutjunjan arvamusega, et Tartu tn 59 kinnistule planeeritavad hooned ei sobi miljööväärtuslikule alale. Arvamuses mainitud tingimused on täidetud. Aedlinna mõistet ei ole üldplaneeringus defineeritud ning antud piirkond ei ole linna hinnangul aedlinnaalik.

3. Elen Arutjunjani arvamuse kolmas punkt: Arvestades, et aedlinna ja miljööväärtuslike alade põhimõtetest tuleb lähtuda ka muude ehitiste rajamisel, sh Tartu tn 59, Viljandi kinnistul, ei ole võimalik nõustuda, et Tartu tn 59, Viljandi suhtes kinnitatud detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Linnavalitsuse seisukoht: Kuna piirkond ei ole aedlinnaaliku hoonestusviisiga, siis ei saa sellest lähtuda detailplaneeringu koostamisel. Üldplaneeringu tingimusi on planeeringus järgitud.

Otsus kolmanda punkti kohta: Mitte nõustuda Elen Arutjunjan arvamusega, et detailplaneering ei ole kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Arvamust ei ole põhjendatud.

4. Elen Arutjunjani arvamuse neljas punkt: Tartu tn 59, Viljandi suhtes kinnitatud detailplaneeringu hoonete asukohta kujutaval joonisel on näha, et üks kavandatavatest hoonetest asub täpselt Õuna tn 4, Viljandi kinnistul asuva elamuhoone kõrval. Kuivõrd selliselt ehitatud hoone kinnistul Tartu tn 59, Viljandi varjutab täielikult Õuna tn 4, Viljandi asuva elamuhoone rõdu, valguse juurdepääsu ja rikub üldiselt miljööväärtusliku ala põhimõtteid hoone asetuse tõttu, ei ole võimalik sellist detailplaneeringut kehtestada ega selle järgi ehitada.

Linnavalitsuse seisukoht: Kehtivas üldplaneeringus ei ole sätestatud täpseid tingimusi hoonete paigutuse kohta krundil. Õuna tn 4 krundil asuv elamu on ehtisregistri järgi 8,5m kõrgune. Tartu tn 59 krundile planeeritud elamu on samuti lubatud ehitada kuni 8,5m kõrgune. Elamute vahe on planeeritud ca 12m. Maapinna kõrguste vahe kahe hoone nurkades on ca 1,5m. Tartu tn 59 planeeritud elamu paikneb Õuna tn 4 elamust lõuna suunas, päikesevalguse osas on täielikult avatud ida- ja läänesuund. EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohaselt on vajalik loomulik valgustus Õuna tn 4 elamu eluruumidele tagatud. Suveperioodil ei jää Õuna tn 4 elamu lõuna-läänenuurgas paiknev kaetud rõdu varju, kuna Tartu tn 59 krundile planeeritud elamu jääb Õuna tn 4 elamust 1,5m madalamale. Hoonete planeerimine üksteise kõrvale on käsitletavas piirkonnas tavapärane praktika, et tekiks ühtne tänava ehitusjoon, see ei riku mingeid reegleid ega põhimõtteid piirkonnas.

Otsus neljanda punkti kohta: Mitte nõustuda Elen Arutjunjan arvamusega, et uus planeeritav hoone varjutab täielikult Õuna tn 4 rõdu. Planeeritav hoone (Tartu tn 59) on sama kõrge kui Õuna tn 4 hoone, kuid asub 12 m kaugusel ja 1,5 m madalamal. Standardijärgne valgustus Õuna tn 4 hoonele on tagatud.

5. Elen Arutjunjani arvamuse viies punkt: Õuna tn 4, Viljandi kinnistu ehitiste ja arhitektuuriliste lahenduste puhul on tegemist individuaalprojektiga, mille koostas Priit Roosalu, kauaaegse Viljandi peaarhitekti lapselaps. Maja projekti koostamisel arvestati kõiki Viljandi aedlinna traditsioone ja põhimõtteid. Praegusel juhul on majakülj, mis on vaatega Viljandi järvele ning mis on Tartu tn 59, Viljandi detailplaneeringu kohaselt täiesti kõrvuti sinna kavandatava hoonega, on olulisim majaosa. Sellel majaküljel asub rõdu, maja projekteerimisel on arvestatud vaadet Viljandi järvele, sellelt küljelt tuleb suurim hulk valgust ning üleüldiselt on teise hoone ehitamine selle maja kõrvale absoluutselt vastuolus maja ehitamisel arvestatud põhimõtetega. Sellisel viisil uue hoone ehitamine kinnistule Tartu tn 59, Viljandi mitte üksnes ei riku üldplaneeringus kehtestatud põhimõtteid, vaid ka Õuna tn 4, Viljandi kinnistu omanike õigusi.

Linnavalitsuse seisukoht: Detailplaneeringu koostamisel ei oma olulist tähtsust, kes on naaberkrundil oleva hoone projekteerija. Kui Õuna tn 4 elamu projekteerimisel arvestati, et tegemist on aedlinna piirkonnaga, siis on viga tehtud Õuna tn 4 elamu projekteerimise lähteandmete koostamisel. Seda viga ei ole asjakohane piirkonna järgmiste hoonete planeerimisel korrata. Tartu tn 59 detailplaneering on koostatud pädeva planeerija poolt. Kui planeering on koostatud seadusele vastavalt ning üldplaneeringu kohaselt, siis ei ole linnal põhjust seda mitte vastu võtta. Tiheasustusega alal (linnaruum) ei saa keegi eeldada, et naabruskonnas ei ehitata ning et olemasolevad vaated säilivad muutumatuna ajast aega. Kuna tegemist ei ole aedlinnaaliku hoonestusviisiga piirkonnaga, siis ei saa selle järgi ka olemasolevat olukorda hinnata ja sellest juhinduda.

Arvamus, et naaberkrundile ehitamine rikub üldplaneeringu põhimõtteid ja naabrite õigusi ei ole põhjendatud.

Õuna tn 4 elamul on kaks rõdu, mis avanevad Õuna tänava poole, seega on hoone peafassaad siiski suunatud Õuna tänavaga paralleelselt. Lõunasuunaline vaade on olnud üle Tartu tn 59 krundi pikka aega vaba, kuid keelata naaberkrundile ehitamist seetõttu, et see vaade muutub, on selgelt ebaproportsionaalne.

Otsus viienda punkti kohta: Mitte nõustuda Elen Arutjunjan arvamusega, et detailplaneering rikub üldplaneeringus sätestatud põhimõtteid. Planeering on koostatud järgides kehtivaid seadusi, standardeid ja üldplaneeringut.

6. Elen Arutjunjani arvamuse kuues punkt: Lähtuvalt Tartu tn ja Õuna tn ajaloolisest arengust, on Õuna tn 4, Viljandi kinnistul asuva elamahoone lähtemotiiv lõunasuunaline. Ehitusel on arvestatud kõiki aedlinna põhimõtteid.

Linnavalitsuse seisukoht: Tartu tn 59 kinnistu planeerimisel on arvestatud piirkonna hoonestuse põhimõtetega. Kinnistul on üks eluhoone ja üks abihoone. Haljastust on planeeritud minimaalselt 40% krundi pinnast. Planeeritud hoonestus järgib olemasolevat ehitusjoont nii Tartu tänaval kui ka Õuna tänaval. Piirkonna hoonestuspõhimõtted ei ole aedlinnaalikulid, keerukast reljeefist tulenenud Õuna tänava hõredam hoonestatus ei muuda

piirkonna üldist hoonestuspõhimõtet. Piirkonnas domineerib perimetraalne hoonestusviis. Õuna tn 4 elamul on kaks rõdu, mis avanevad Õuna tänava poole, seega on hoone peafassaad siiski suunatud Õuna tänavaga paralleelselt läänesuunaliselt. Lõunasuunaline vaade on olnud üle Tartu tn 59 krundi pikka aega vaba, kuid keelata naaberkrundile ehitamist seetõttu, et see vaade muutub, on selgelt ebaproportsionaalne.

Otsus kuuenda punkti kohta: Tartu tn 59 kinnistu planeerimisel on arvestatud piirkonna hoonestuspõhimõtetega.

7. Elen Arutjunjani arvamuse seitsmes punkt: Riigikohtu halduskolleegium on märkinud enda lahendis, et ehitamist reguleerivad normid peavad tagama tulevase ehitisega külgnevate kinnisasjade omanike õiguste kaitse (vt Riigikohtu lahend nr 3-3-1-25-02, p 20-21). Riigikohus on samas lahendis toonud välja, et ehitiste vahekauguse ja muude naabri kinnisasja kasutamist oluliselt mõjutavate tingimuste kindlaksmääramisel peab pädev asutus (praegusel juhul Viljandi Linnavalitsus) arvestama ka naaberkinnisasja omaniku põhjendatud huviga. Praegusel juhul ei ole arvestatud Õuna tn 4, Viljandi kinnistuomanike huviga, et kavandatav naaberhoone ei asuks kohe nende elamahoone kõrval, mis varjutab valguse, rikub vaate ning muudab rõdu olemasolu sisuliselt mõttetuks. Täiendavalt on Riigikohus nimetatud lahendis selgitanud, et isiku aknast avanev vaade võib mõjutada eluruumi väärtust nii, et omaniku huvi piisavale vaatele võib üles kaaluda tühjalt seisnud maatüki omandanud isiku huvi kinnisasi maksimaalses võimalikus ulatuses hoonestada. Seega on Riigikohus tugevalt rõhutanud analoogses olukorras naabrite õigustega arvestamist ja pidanud vaate varjamist asjaoluks, mis võib tingida taolise hoone ehitamata jätmise. Viljandi Linnavalitsusel tulnuks detailplaneeringu kinnitamisel arvestada naaberkinnistu Õuna tn 4, Viljandi omanike huvide ja õigustega.

Linnavalitsuse seisukoht: Viidatud RK lahend ei ole oma sisult sugugi selline, nagu arvamuse esitaja väidab. Käesoleval juhul on naabreid teavitatud seaduses ettenähtud korras ning neil on võimalik ka oma seisukohad öelda. Seetõttu tehtigi täiendav avalik väljapanek. Linnavalitsus arvestab alati naabrite huvidega, kui need on põhjendatud.

Arvamus Õuna tn 4 elamule liiga lähedale ehitamise kohta on liiga üldine ja toodud argumentid ei ole asjakohased. Linnavalitsus kaalub iga detailplaneeringu koostamisel alati hoonetevahelisi kajasid lähtuvalt olemasolevast olukorrast ning arvestab õigusaktides toodud nõudeid ja standardeid. Tartu tn 59 krundile planeeritav elamu ei asu kohe Õuna tn 4 elamu kõrval, vaid nende vahele on planeeritud 12 m kuja, mis arvestades piirkonna hoonestuspõhimõtteid, on väga suur vahemaa.

Arvamuse esitaja on tsiteerinud RK lahendit vaid osaliselt ja kallutatult.

Arvamuse esitaja: Eluruumi omaniku huvi piisavale vaatele võib olla kaalukam, kui seni tühjalt seisnud maatüki omandanud isiku huvi maatükk võimalikult suures ulatuses hoonestada.

Arvamusest on jäetud välja järgnev lause, mis muudab oluliselt Riigikohtu otsuse mõtet: Samas ei saa linnas asuva eluruumi omanik eeldada, et tema akendega külgnevale tühjale krundile kunagi midagi ei ehitata ja et vaadet tema aknast üldse ei piirata.

Planeeritav maja paikneb 1,5 m madalamal kui arvamuse esitaja maja ja nende majade vaheline kaugus on ca 12 meetrit. Tavapärastel on minimaalne normipiires tuleohutusest tulenev vahemaa 8 meetrit. Lähtudes piirkonna perimetraalsest hoonestusviisist võiks planeeritav elamu olla veelgi lähemal, kuid arvestades Õuna tänava olemasolevate kruntide suurust ja kuju, ei ole tihedam hoonestamine siiski mõistlik.

Otsus seitsmenda punkti kohta: Arvamuse esitaja on Riigikohtu lahendit tsiteerinud osaliselt ja kallutatult, seega ei saa käesoleva menetluse juures sellele lahendile tugineda.

8. Elen Arutjunjani arvamuse kaheksas punkt: Lisaks ei ole leitav Tartu tn 59, Viljandi detailplaneeringust täpset sinna kavandatavate hoonete absoluutkõrgust, Õuna tn 4, Viljandi kinnistu omanike huvi on teada nende hoonete harjakõrgust. Täiendavalt tuleb juhtida tähelepanu ka sellele, kas Tartu tn 59, Viljandi kinnistule kavandatavate hoonete maht on kohane üksikelamule.

Linnavalitsuse seisukoht: Tartu tn 59 eluhoone suurim lubatud kõrgus on 8,5m. Lubatud kõrgused on võetud, arvestades olemasolevaid ümbritsevaid hooneid. Õuna tn 4 hoone

8,5m ning Tartu tn äärsed hooned 6m. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud olemasoleva maapinna absoluutkõrgus. Tartu tn 59 planeeritud hoonestuse maht on piirkonnale sobilik.

Otsus kaheksandale punktile: Tartu tn 59 kinnistule planeeritava eluhoone suurim lubatud kõrgus on 8,5m, Tartu tn äärde planeeritava abihoone suurim lubatud kõrgus on 6m. Seletuskirjas ja joonistel on välja toodud olemasoleva maapinna absoluutkõrgus. Planeeritud hoonestuse maht on piirkonnale sobilik.

9. Elen Arutjunjani arvamuse üheksas punkt: Praegusel juhul ei ole Tartu tn 59, Viljandi kinnistu omaniku omandiõigus piiramatult. Hoonete planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada naabrite õigusega piisavale vaatele ja valgustusele, seda enam, kui planeeritav hoone just seda kõige enam mõjutab.

Linnavalitsuse seisukoht: Vaate mittesäilimist ei saa tiheasustusega alal pidada piisavaks naabri õiguste riiveks, et keelata naaberkrundil hoone planeerimist ja püstitamist. Planeeringulahendus on arvestanud naaberkinnistu valgustustingimustega.

Otsus üheksandale punktile: Mitte nõustuda Elen Arutjunjan arvamusega, et vaate mittesäilimine on tiheasustusega alal piisav naabrite õiguste riive. Standardkohase valgustatuse säilimisega on arvestatud.

Peale avalikke arutelusid esitas detailplaneeringu koostaja täiendatud versiooni detailplaneeringust koos kompromissettepanekuga, nihutades planeeritud elamu kõrgema osa planeeritud madalama abimahu ulatuses naaberkrundist eemale Tartu tänava poole. Kompromisslahendusega detailplaneeringu osas arvamuse esitajaga siiski kokkulepet ei saavutatud ning esitatud arvamusi tagasi ei võetud. Kehtestamisele läheb viimane versioon detailplaneeringust.

01.01.2025 hakkas kehtima uus redaktsioon Planeerimisseadusest, kus §138 ei näe enam ette üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute saatmist ministeeriumile heakskiitmiseks. Kuna Viljandi Linnavalitsuse hinnangul on Tartu tn 59 detailplaneering kehtiva Viljandi linna üldplaneeringuga kooskõlas, siis ei ole põhjust käesolevat detailplaneeringut Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks saata.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju keskkonnale. Majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on positiivsed, sest pikalt tühjalt seisnud krunt hoonestatakse ning heakorrastatakse, mis omakorda parendab piirkonna üldmiljööd. Planeeringu elluviimisel tekkida võivad ebasoodsad mõjud ümbruskonnale on ehitusaegsed ja lühiajalised.

Planeerimisseaduse § 139 lõike 1 alusel:

1. Kehtestada Kinnistu Tartu tn 59 detailplaneering (Viljandi Linnavalitsuse detailplaneeringute registri nr 2023-007)
2. 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 tartuhk.info@kohus.ee või Veski 32, 50409 Tartu.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Johan-Kristjan Konovalov  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ene Rink  
linnasekretär