



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

21. oktoober 2019 nr 487

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine

17.07.2019 esitas Ülo Older (36808276012) ehtisregistri kaudu A. Maramaa pst 24 krundile projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/07100.

A. Maramaa pst 24 krundi kohta on Viljandi Linnavalitsuse 08.03.2004 korraldusega nr 193 kehtestatud detailplaneering „Viljandi linna kvartali nr 6 krundi nr 12 aadressiga Kõue tn 1 detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2003-023).

Projekteerimistingimuste taotleja soovis täpsustada A. Maramaa pst 24 krundi ehitise kasutamise otstarvet, suurendada hoonestusala 10% ulatuses, suurendada ehitise lubatud kõrgust 10% ulatuses ja täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke ning kujunduslikke tingimusi kehtivas detailplaneeringus. Hoonestusala tingimuste muutmine tuleneb huvitatud isiku soovist tagada optimaalsed võimalused kahekorruselise kolme ja enama korteriga korterelamu püstitamiseks.

Viljandi linnavalitsus algatas 16.09.2019 korraldusega nr 434 projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse. Vastavasisuline teade avaldati 21.06.2019 Sakala teadete rubriigis. Projekteerimistingimuste eelnõu oli Viljandi linna kodulehel avalikul väljapanekul 23.09.2019–02.10.2019. Selle aja jooksul laekus kaks kirja Kõue tn 1 piirinaaber Kalle Karuselt arvamuste ja ettepanekutega projekteerimistingimuste kohta.

25.09.2019 ja 1.10.2019 laekunud kahes kirjas esitas Kalle Karus oma seisukohad:

1. Kõue tn 1 elamu krundi piirist 4 m kaugusele plaanitav kortermaja hoonestusala (kehtestatud planeeringus on lubatud kaugus 5 m krundi piirist) on liiga lähedal ning hakkab varjama päikest. Ettepanek on jätta hoonestusala kaugus Kõue tn 1 krundi piirist muutmata.
2. Püstitatava uushoone lubatud kõrgust ei ole mõistlik suurendada. Kehtestatud planeeringus on lubatud suurim kõrgus 95,9 m abs, (ca 8,5 m maapinnast). Projekteerimistingimustega on lubatud lisada 10% kõrgusele juurde, mille tulemusena on uus lubatud kõrgus 96,75 m abs (ca 9,35 m maapinnast). Suhtelised kõrgused maapinnast on antud eeldusel, et maapinna kõrgus uushoone ümber on 87,4 m abs.
3. Üks parkimiskoht korteri kohta on liiga vähe ning seetõttu hakatakse kindlasti parkima Kõue tänava ääres, mis on väikesele tänavale liigselt koormav.

4. Kortermaja püstitamine sellele krundile ei ole mõistlik, me oleme siiani arvanud, et planeeringu järgi saab kõrvalkrundile ehitada väikeelamu, mitte kortermaja.

5. Kortermaja naabrusest tulenevalt naaberkinnistu väärtus kindlasti langeb.

Mõlemad kirjad edastati A.Maramaa pst 24 omaniku Nordlin Ehitus OÜ esindajale Ülo Olderile nendepoolse arvamuse kujundamiseks.

Nordlin Ehitus OÜ esindaja Ülo Older on vastanud esimesele kirjale 07.10.2019 ja teisele kirjale 08.10.2019. Vastuskirjas esitab Ülo Older Nordlin Ehitus OÜ seisukohad:

1. Hoonestusala suurendamist on taotletud sellepärast, et tekiks rohkem võimalusi hoone liigendamiseks ning arhitektuurse ilme mitmekesistamiseks näiteks rõdude näol.

2. Ka kõrguse suurendamine on põhjendatud liigendatuse ja arhitektuurse ilme tagamiseks. Sealjuures normatiivne insolatsioon on naaberkrundi hoonel kindlasti tagatud.

3. Parkimine lahendatakse vastavalt normatiividele ning vajadusel saab parkida ka üle tee asuvas Uku keskuse parklas, kui on kellelgi külalisi.

4. Projekteerimistingimustega ei muudeta krundi kasutamise sihtotstarvet. Kehtestatud sihtotstarve „väikeelamumaa“ (Ee) võimaldab püstitada ka kuni kahekorruselist kolme ja enama korteriga kortermaja.

5. Heakorrastatud naabus suurendab naaberkinnistute väärtust, mitte ei vähenda seda.

Projekteerimistingimuste andmisel on arvesse võetud, et tegemist ei ole avaliku huvi küsimusega, kuid linn võib väljapanekul olnud projekteerimistingimustega soovitud arendushuviga nõustuda. Seni tühjalt seisnud krundi täisehitamine on vastavuses Planeerimisseaduse §12 järgse otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega. Lahendust, mis rahuldaks mõlemat poolt ei ole, tegemist on piirinaabrite omavaheliste erimeelsustega, kuid piirinaabri Kõue tn 1 õigusi otseselt ei kahjustata.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, § 31, haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 5 ja § 50 lõike 3 alusel ning arvestades Ülo Olderi poolt 17.07.2019 esitatud projekteerimistingimuste taotlust detailplaneeringu olemasolul:

1. Kinnitada projekteerimistingimused (Lisa), mis on krundile A. Maramaa pst 24 püstitatava korterelamu ehitusprojekti koostamise aluseks.

2. Käesoleva korraldusega mittenõustumisel võib esitada vaide Viljandi Linnavalitsusele aadressil Linnu tn 2, 71020 Viljandi või kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil Kalevi tn 1, 51010 Tartu 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Timpson
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Kotsar
jurist linnasekretäri ülesannetes