



VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS

24. august 2020 nr 362

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine

30.04.2020 esitas Vello Raja (38807066025) ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul nr 2011002/05091 väikeelamu hoone projekteerimiseks Viljandi linnas Tamme tn 5 krundile.

Tamme tn 5 krundi kohta on Viljandi Linnavolikogu 27.04.2001 otsusega nr 257 kehtestatud detailplaneering „Viljandi linna kvartali nr 13, krundi nr 3 aadressiga Tamme tn 1 detailplaneering“ (Viljandi linna planeeringute registri nr 2000-062).

Projekteerimistingimuste taotluse esitaja soovis suurendada Tamme tn 5 krundi kohta kehtivas detailplaneeringus määratud hoonete lubatud suurimat kõrgust kuni 10% ulatuses ning täpsustada krundi kasutamise sihtotstarvet, et püstitada krundile aadressiga Tamme tn 5 täiskeldriga kuni kahekorruseline nelja korteriga korterelamu. Ühtlasi soovis taotluse esitaja täpsustada krundi aadressiga Tamme tn 5 ulatuses ka arhitektuurilisi, ehituslikke ning kujunduslikke tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Viljandi linnavalitsus algatas 15.06.2020 korraldusega nr 262 detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena. Vastavasisuline teade avaldati 20.06.2020 Sakala teadete rubriigis.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli Viljandi linna kodulehel avalikul väljapanekul 22.06.2020–01.07.2020. Selle aja jooksul laekus Viljandi linnavalitsusele kaks kirja vastuväidetega projekteerimistingimuste kohta.

27.06.2020 saabus kiri naabrilt Lea Märtsinilt (Tamme tn 4) ja 29.06.2020 piirinaabrilt Heiki Meinkilt (Tamme tn 3).

Lea Märtsin ei ole nõus, et Tamme tn 5 krundile plaanitakse püstitada korterelamu. Lea Märtsin leiab, et Tamme tänava piirkond on aedlinnalik väikeelamute ala ning uus korterelamu ei sobi sellesse piirkonda, sest suurendab oluliselt Tamme tänava liikluskootust ning tänaval parkimist.

Heiki Meink ei ole samuti nõus, et Tamme tn 5 krundile plaanitakse püstitada korterelamu, mis võib olla krundi piirist 5 meetri kaugusel ja kuni 9,3 meetrit kõrge. Heiki Meink leiab, et antud piirkond on aedlinnalik väikeelamute ala ning korterelamu ei sobi sellesse piirkonda, sest vähendab naaberkruntide privaatsust ja suurendab oluliselt Tamme tänava liikluskootust.

09.07.2020 küsis Viljandi linnavalitsus projekteerimistingimuste taotlejalt Vello Rajalt naabrite poolt esitatud vastuväidetele tema poolseid selgitusi ja seisukohti. 16.07.2020 saatis Vello Raja vastuväidetele omapoolsed vastused ja selgitused. Vello Raja selgitas, et plaanis on püstitada nelja korteriga ja täiskeldriga korterelamu, kus iga korteri suurus on ca 50 m². Hoone lubatud suurimat kõrgust soovib ta suurendada 10% piires selleks, et kelder kindlalt ära mahuks. Parkimine on plaanitud oma krundil ja tänaval parkimist ei ole plaanitud.

Projekteerimistingimustega krundi kasutamise sihtotstarvet ei muudeta. Kehtiva detailplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve on „väikeelamumaa“, mille tähendus planeeringu koostamise ajal oli määratud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“. Taotleja soov püstitada nelja korteriga kahekorruseline korterelamu ei ole detailplaneeringuga vastuolus.

Väikeelamute maa-alade valdav hoonestus on pereelamud, kuid sihtotstarve „väikeelamumaa“ võimaldab püstitada ka kuni kahekorruselist kolme ja enama korteriga korterelamut. Detailplaneeringuga võimaldatud ehitusõigus seab hoone mahule ette piirid, mille järgselt Tamme tn 5 püstitatav korterelamu on mahult sarnane pereelamuga.

Tamme tänava piirkond on aedlinnalik ja aedlinnaliku tänavamiljöö saavutamine on ka kehtiva detailplaneeringu ideeks. Piirkond on väikeelamute ala, kuid piirkonnas ei paikne ainult pereelamud, vaid ka aedlinna hoonestuslaadiga sobitatud korterelamud. Projekteerimistingimuste andmisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonnaga, sh hoonestuslaadiga.

Tamme tn 5 krundil väikeelamu püstitamisega ei suurene piirkonna liikluskooormus võrreldes olemasolevaga oluliselt. Olemasolevalt toimub Tamme tn 5 krundilt veokitega küttepude vedu ja see elamu püstitamisel lakkab.

Projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud Vello Raja esitatud taotlusest ja kehtivast detailplaneeringust. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga.

Projekteerimistingimustega ei täpsustata detailplaneeringut kruntide aadressiga Tamme tn 1 ja Tamme tn 3 osas.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, § 31, haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 5, § 49 lõike 2, § 50 lõike 3 ning arvestades Vello Raja (38807066025) poolt 30.04.2020 esitatud projekteerimistingimuste taotlust detailplaneeringu olemasolul:

1. Kinnitada projekteerimistingimused (Lisa), mis on krundil Tamme tn 5 püstitatava kuni kahekorruselise kolme ja enama korteriga korterelamu püstitamise ehitusprojekti koostamise aluseks.
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 tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Madis Timpson
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Ene Rink
linnasekretär