



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

10.12.2014 nr 42

Võrusoo tööstusala detailplaneeringu
kehtestamine

Võru Linnavalitsuse 9. oktoobri 2013. a korraldusega nr 488 algatati Võrusoo tööstusala detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Planeeringuala suurust muudeti Võru Linnavalitsuse 6. novembri 2013. a korraldusega nr 525.

Planeeringuala hõlmab ca 39 ha suurust jätkuvalt riigi omandis olevat hoonestamata maa-ala Võru linnas Võrusoo asumis. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmis- ja ärimaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusalade piiritlemine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) ning maa-ala heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, tehnovõrkude asukohtade määramine jms. Arendatava Võrusoo tööstusala pindala moodustab planeeringualast ca 28 ha suuruse osa. Detailplaneeringu koostamisel järgitakse Võru linna üldplaneeringu lahendust, st planeeringuala lääneosas nähakse ette puhke- ja virgestusmaa ning üldkasutatava hoone maa krundid. KSH eesmärk on anda sisend keskkonnakaalutlustega arvestamiseks detailplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel.

Planeeringu tellija on Võru Maavalitsus, kelle peaeesmärgiks on koostöös Võrumaa omavalitsustega käivitada avaliku sektori arendusprojektid kuues omavalitsuses, sh Võru linnas. Arendusprojektid on suunatud äri-, tootmis- ja logistikaparkide väljaarendamisele. Arendusprojektide esimese etapi tegevusena koostatakse kokku ca 114,5 ha (+/-viis protsenti) suurusele alale detailplaneeringud ja taristu tehnilised projektid. Tegevusi viiakse ellu projektide "Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas" projekti nr ELRII-233 raames. Töö teostamist kaasrahastatakse Euroopa naabus- ja partnerlusinstrumendi Eesti-Läti-Vene piiriülese koostööprogrammi 2007-2013 vahenditest.

Detailplaneeringu koostaja ja KSH läbiviija on Ramboll Eesti AS. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise leping nr 960 sõlmiti 9. oktoobril 2013. a.

Detailplaneering võeti vastu Võru Linnavalitsuse 17. septembril 2014. a korraldusega nr 427 „Võrusoo tööstusala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“.

Võru Linnavalitsus korraldas ajavahemikul 6.-26. oktoobrini 2014. a Võru Linnavalitsuse infosaalis ja veebilehel detailplaneeringu ja KSH aruande avaliku väljapaneku. Avaliku väljapaneku jooksul ettepanekuid ega vastuväiteid detailplaneeringu kohta ei esitatud. Avaliku väljapaneku käigus esitas Keskkonnaamet täpsustavad küsimused KSH aruande kohta, millega on arvestatud ja KSH aruannet täiendatud.

Võrusoo tööstusala ja KSH aruande avalik arutelu toimus 30. oktoobril 2014. a Võru Linnavalitsuses. Avalikul arutelul ei esitatud detailplaneeringu ega KSH aruande kohta ettepanekuid ega märkuseid selle muutmiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev reformimata riigimaa kokku 44 positsiooninumbriga krundiks, kogupinnaga 352 225 m². Antud alale moodustatud liitmisõigusega 31 tootmis- ja ärimaa segasihtotstarbega krunti (detailplaneeringus märgitud Pos 4-22, 25, 26, 29-38, mille suurused jäävad vahemikku 4088-9948 m²) ja üks tootmismaa krunt (detailplaneeringus märgitud Pos 1). Käesoleva planeeringuga kavandatakse mitme Võru linna üldplaneeringu kohas uue tee rajamine. Planeeritakse kolm uut tee- ja tänavamaa krunti (detailplaneeringus märgitud Pos 23, 28 ja 2) ning olemasoleva Roopa tn teekoridori laiendamine planeeritava ala ulatuses (detailplaneeringus märgitud Pos 39). Planeeritakse kolm elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa sihtotstarbega krunti alajaamade tarbeks (detailplaneeringus märgitud Pos 27, 40, 44) ja kolm krunti reoveepumplatele (detailplaneeringus märgitud Pos 41, 42, 43). Määratud on üks üldkasutatava hoone krunt (detailplaneeringus märgitud Pos 24), mille täpsema otstarbe ja ehitusõiguse määramiseks koostada uus detailplaneering ja sellele vastav projekt ning üks puhke- ja virgestusmaa krunt (detailplaneeringus märgitud Pos 3), millele haljastuse ja rajatiste täpsema paiknemise määramiseks koostada nõuetekohane projekt.

Olulisemad arhitektuurinõuded: katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°; maksimaalne hoone kõrgus - 24 m; maksimaalne korruselisus - 5 korrust; maksimaalne täisehitusprotsent – 40%; viimistlusmaterjalidele valimisel lähtuda tootmisala üldisest esteetilisest välimusest ja paikkonda sobivusest; piirete kõrgus 1,8 m tänava pinnast; hooned rajada minimaalse tulepüsivusklassiga TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus; kõrghaljastusega haljastada vähemalt 10% krundi pinnast.

Planeeringuga on kavandatud rajada kaitsehaljastus tootmisala ja elamualade vahele, Roopa ja Luha tänava äärde ning tootmisala ja üldkasutatava hoone maa vahele. Säilitada olemasolevat kõrghaljastust maksimaalses võimalikus mahus.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Võru linna üldplaneeringu kohaselt ühendada uute teedega Põllu ja Jõhvika tänav, Turba ja Pikk tänav ning Luha ja Aida tänav. Lisaks planeeritakse rajada veel üks tänav mahasõiduga Luha tänavalt. See tänav lõpeb perspektiivselt rekonstrueeritaval Roopa tänaval. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Parkimiskohtade arvu täpsustada hoonete projektiga vastavalt parkimismatiivile ja hoonete mahtudele ning kasutusviisile.

Vastavalt Võru linnavalitsuse 09.10.2013 korraldusele nr 488 „Võrusoo tööstusala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ on käesolevale detailplaneeringule algatatud KSH, sest planeeringualal on riigi varana arvel maavara (turvas). Ramboll Eesti AS poolt koostatud „Võrusoo tööstusala detailplaneering.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne“ kohaselt jõudis Ekspertirühm ühisele veendumusele, et turbamaardla olemasolu Võru linna territooriumil ei ole põhjendatud ning turba kaevandamine planeeringualal ei ole võimalik. Reaalne võimalus turba ja turbamulla kui mittesobiva pinnase eemaldamiseks planeeringualalt on etapiviisiliselt (vastavalt tööstusala arendamisele) või planeeritavate kruntide kaupa maaomaniku/arendaja poolt.

Detailplaneeringu ellu viimiseks on kavandatud luua organisatsioon – SA Võrumaa Ettevõtlusalade Arendus (edaspidi SA VEA). Sihtasutus omandab tootmisalade tarbeks arendatava ala, rahastab ja korraldab teede ja taristu rajamise ning hiljem kruntide müügi. Valminud teed ja taristu jaoks planeeritud krundid antakse üle Võru linna bilanssi.

Planeeritava tootmisala rajamine on jaotatud kolmeks ehitusetapiks. I etapis rajatakse esmalt Põllu tänava pikendus koos tehnovõrkudega kuni Turba tänavani ja Turba tänav koos tehnovõrkudega kuni planeeringuala piirini (Pikk tn 20a).

II etapi rajamise alustamise eelduseks on, et I etapis ette nähtud tänavad ja tehnovõrgud on ehitatud. II etapis rajatakse esmalt teed ja tehnovõrgud tänavatel Roopa põik, Põllu tänav lõigus Turba tänav kuni Roopa tänav ning Turba tänav lõigus Põllu tänav kuni Pargi tänav. II etapi lõpuks peavad olema rajatud kõik tänavad ja tehnovõrgud.

III etapi rajamise alustamise eelduseks on detailplaneeringuala läbiva 110 kV õhuliini Võru – Soo likvideerimine ja asendamine maakaabliga. III etapis ei rajata teid ega tehnovõrke.

Detailplaneeringu ala koormuskeskmesse planeeritud alajaamade ja planeeritud maakaablid (koos liitumiskilpidega kinnistu piiril) rajab ja sellega kaasnevad kulud katab võrguvaldaja. Planeeritud reoveepumplatele sõlmib liitumislepingu võrguvaldajaga SA VEA. Planeeritud kruntidele rajatakse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid krundi piirile SA VEA poolt. Tootmisala kruntidele hoonete ja rajatiste projekteerimise ja ehitamise korraldavad ja finantseerivad krundi uued omanikud, kes soovivad sinna tootmist rajada.

Keskkonnaamet on KSH heakskiitnud 24. novembril 2014. a kirjaga nr PVV 6-8/4642-13 „Võrusoo tööstusala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine“.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehniline Büroo, Maa-amet, ning tehnovõrkude valdajad (Elion Ettevõtted Aktsiaselts, Elektrilevi OÜ, Võru Vesi AS, Danpower Eesti AS, Elering AS).

Planeeringulahendus on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" alusel kehtestatud Võru linna üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga on antud alale määratud tootmis- ja ärimaa, puhke ja virgestusmaa ning üldkasutatava hoone maa juhtfunktsioon.

"Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 22 lg 1 p 33, "Planeerimisseadus" § 24 lg 3 alusel ning arvestades asjaolu, et planeering on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009. a määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine", Võru Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Võrusoo tööstusala detailplaneering, Ramboll Eesti AS töö nr 2013_0197, vastavalt lisale (lisa asub Võru Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnas).
2. Võru Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnal avaldada detailplaneeringu kehtestamise teade ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast ühes maakondliku levikuga ajalehes ja Võru linna veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsuse peale võib esitada Võru Linnavolikogule vaide "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

Anneli Ott
volikogu esimees