



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

15.10.2014 nr 33

Taara tänava ja Kalmuse tn 16a kinnistu
vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine

Taara tänava ja Kalmuse tn 16a kinnistu vahelise ala detailplaneering algatati Võru Linnavalitsuse 19. juunil 2013. a korraldusega nr 318 "Taara tänava ja Kalmuse tn 16a kinnistu vahelise ala detailplaneering". Sama korraldusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Eesmärk on elamukruntide moodustamine ja ehitusõiguste määramine. Planeeringust huvitatud isik on Maa-amet, planeeringu koostaja Kobras AS. Detailplaneeringu koostamiseks sõlmiti 5. septembril 2013. a leping nr 728.

Planeeritava ala suurus on ca 6,7 ha, mis asub Võru linna kagupiiri ääres Taara asumis Taara tänava ning Kalmuse tn 16a kinnistu vahelisel alal. Tegemist on reformimata riigimaaga, kus kasvavad valdavalt männid ja kased. Praegu kasutatakse ala aktiivselt rekreatsioonialana. Ala on väga vahelduva reljeefiga – seda alal paiknevate militaarse päritoluga tehisevallide tõttu. Alal on palju sissetallatud jalgradu ning ala lõunapoolsemas osas kulgeb autoga sõidetav pinnastee.

Põhjast piirneb ala tänavaga paralleelselt paiknevate kahekorruseliste ühepereelamutega. Leidub ka paariselamuid. Ida ja lõuna suunas piirab planeeringuala metsa ja rohumaaga kaetud üldkasutatav maa, mis on üldplaneeringu kohaselt perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa. Idasuunda jääb Koreli oja. Läänest piirab ala kõvakattega tänav. Üle tänava paikneb kõrghaljastusega kaetud reformimata riigimaa.

Võru Linnavolikogu 2009. aasta määrusega vastuvõetud „Võru linna üldplaneeringu“ järgne maakasutuse juhtotstarve on pere- ja ridaelamumaa. Seega ei tehta detailplaneeringuga ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringu kehtestaja on vastavalt „Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus“ § 22 lg 1 p 33 Võru Linnavolikogu, kuna detailplaneering koostatakse Koreli oja piiranguvööndisse jääval maa-alal.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek jaotada olemasolev reformimata maa 36-ks krundiks.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 29 pereelamu krunti (suurused jäävad vahemikku 1185-2787 m²), kolm haljasala maa krunti ning neli tee ja tänava maa krunti. Krunt positsioon 1 on planeeritud ühendada ribaeraldiseana Nõgese tn 2 krundiga.

Krundipiiride määramisel on arvestatud olemasoleva reljeefiga. Osaliselt on ca kahe meetri kõrgused olemasolevad vallid jäetud kruntide piirialale, kus need funktsioneerivad füüsilise piirdena ning krundi valdajatel on võimalus neid vastavalt vajadusele kujundada. Tänavate ja hoonete alla jäävad künkad ja järsakud on planeeritud tasandada vertikaalplaneerimisega.

Uuteks krundi kasutamise sihtotstarveteks on planeeritud kruntidel detailplaneeringus märgitud positsioonidel 1 – 14, 16, 18 – 20 ja 22 – 32 pereelamu maa, positsioonidel 15, 17 ja 21 haljasala maa, POS 33 – 36 tee ja tänava maa.

Ehitusõigus planeeritakse kõigile pereelamu maa kruntidele, välja arvatud detailplaneeringus märgitud positsioon 1, mis liidetakse ribaeraldiseana Nõgese tn 2 krundiga. Põhijoonisel (joonis 4) on toodud hoonete soovituslikud asukohad, lähtudes ala reljeefist, kõrghaljastusest ja ühtse tänavaruumi ideest. Planeeritud hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 meetrit. Tänavaruumi loomise jaoks on oluline, et hooned paikneksid teele võimalikult lähedal – seepärast läbib loodava põhitänav ja Taara tänava äärseid krunte kohustuslik ehitusjoon. Iga elamukrundi maksimaalne lubatud ehitusalune pindala on 400 m². Ehitiste esileulatuvad osad peavad paiknema oma kinnistu piires.

Alale planeeritud tänavad kulgevad kõrgemate küngaste vahelt, et vältida suuremahulist pinnase liigutamist ning säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Planeeritud tee on 20 elamukrundi teenindav kõrvaltänav, mille laiuseks on 5,4 meetrit ning vähese koormuse tõttu ei ole ette nähtud kõnniteid. Idapoolsete kruntide teenindamiseks on vajalik rajada kaks tupiktänavat. Teekoridori laius on 12 meetrit, mis hõlmab endas lisaks kõvakattega teele ka 3,6 meetri laiust haljasriba, mille alla paigaldatakse tehnoõrgud ning kolme meetri laiust haljasriba, kuhu on võimalik rajada puuderida. Planeeritavad tänavad on ette nähtud kahesuunalistena. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Kruntide hoonestamisel tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust võimalikult suures mahus. Ehitusele otseselt mitte ette jäävad puud tuleb säilitada ning abihoonete ja rajatiste asukoha valikul ja vertikaalplaneerimise projekteerimisel arvestada võimalikult vähese kõrghaljastuse eemaldamisega. Olemasolev ida-lääne suunaline vall planeeringuala lõunaosas ning detailplaneeringus märgitud kruntide positsioonid 12-14 ja kruntide positsioonid 8-11 vahelisel piiril asuv vall tuleb säilitada koos sellel kasvava haljastusega.

Kruntide detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed ning muud nõuded on antud planeeringu põhijoonisel esitatud ehitusõiguse tabelis, mida tuleks käsitleda koos põhijoonisel esitatuga.

Kuna detailplaneering näeb ette ehitada välja uue üldkasutatava tänava (krunt pos 14), siis vastavalt ehitusseaduse §-le 13 tagab detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni kohalik omavalitsus juhul, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on detailplaneeringu alal asuvate kruntide/kinnistute omanike ja Võru Linnavalitsuse vahel sõlmitud kokkulepe Taara tänava ja Kalmuse tn 16a kinnistu

vahelise ala detailplaneeringuga planeeritud avalikult kasutatava tee, üldkasutava haljastuse, sademeveekanalisisatsiooni ja välisvalgustuse omal kulul väljaehitamise tagamise kohta ja millele tehtud kulutusi linn ei hüvita, ning piirkonna arendaja kohustus tagada omal kulul kruntidele Pos 33, Pos 35, Pos 34 ja Pos 36 planeeritud avalikult kasutatava tee, üldkasutava haljastuse, sademeveekanalisisatsiooni ja välisvalgustuse ehitamine, millede ehitamisele tehtud kulutusi linn ei hüvita.

Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud lisama müügilepingusse märke avalikult kasutatava tee ning üldkasutava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamise kokkuleppe sõlmimise kohustuse ning oma kulul väljaehitamise kohustuse kohta. Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Võru linn avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni välja vastavalt võimalustele ajal, mil nende väljaehitamine on sätestatud Võru linna eelarvestrateegias ja Võru linna arengukavas.

Detailplaneeringu rakendamissätete põhieesmärk on tagada koordineeritud tegevus peale detailplaneeringu kehtestamist, mille tulemusena ehitatakse välja terviklik ja kõrge keskkonnakvaliteediga elamupiirkond.

Arendustegevus (projekteerimine ja ehitamine) peab liitsihtotstarbega kinnistutel toimuma terviklike alade kaupa nii, et ehitatav hoonestus oleks ühtse arhitektuuriga ning võimalikud arhitektuursed erisused kujundataks välja sihipäraselt ja samaaegselt koostatavate projektide raames, millele järgneb mõistliku aja jooksul ehitustegevus, mis hõlmab nii hooneid, taristut (teed, trassid, valgustus jms) kui ka haljastust.

Linnale üle andavad tänavad peavad olema asfalteeritud ja välja ehitatud vastavalt teeseaduse nõuetele. Maaomanik peab vastavalt arendusetappidele tellima hoonete projektid. Sarnase projektlahendusega tuleb hõlmata piisavalt terviklikud alad (kvartal, tänav). Samas ei ole lubatud kogu maa-ala lahendada vaid ühe projektlahenduse järgi. Tuleb tagada hoonestuse mõistlik varieeruvus planeeringuga antud arhitektuursete tingimuste raames.

Hoidumisservituudi sõlmimise kohustus:

1. liitsihtotstarbega kinnistu võõrandamise järgselt on maaomanik kohustuma mitte esitama kinnistu jagamise avaldust enne kui on sõlminud kohaliku omavalitsusega ehitusseaduse §-i 13 kohase lepingu.
2. liitsihtotstarbega kinnistu võõrandamise järgselt on maaomanik kohustuma mitte müüma elamukrunte edasi järgmisele omanikule enne, kui on sõlminud kohaliku omavalitsusega ehitusseaduse §-i 13 kohase lepingu.
3. liitsihtotstarbega kinnistu võõrandamise järgselt on maaomanik kohustuma mitte esitama ehitusloa taotlust hoonete ehitamiseks enne, kui on ehitatud hoonet teenindavad tänavad, vee-, kanalisatsiooni ja elektriühendused ning sademevee taristu ja tänavavalgustus.

Elamumaa sihtotstarbega kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud lisama müügilepingusse märke vee-, kanalisatsiooni ja elektriühenduse ning sademevee väljaehitamise kokkuleppe sõlmimise kohustuse ning oma kulul väljaehitamise kohustuse kohta.

Planeeringulahendus on kooskõlas Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009. a määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" alusel kehtestatud Võru linna üldplaneeringuga.

Detailplaneering võeti vastu Võru Linnavalitsuse 20. mai 2014. a korraldusega nr 224 " Taara tänava ja Kalmuse tn 16a kinnistu vahelise ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine". Võru Linnavalitsus korraldas ajavahemikul 9.–23. juunini 2014. a Võru

Linnavalitsuse infosaalis ja veebilehel detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Avaliku väljapaneku jooksul ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehniline Büroo, Maa-amet, Maanteeamet, Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon ja tehnovõrkude valdajad (Elektrilevi OÜ, AS Võru Vesi, Elion Ettevõtted Aktsiaselts). Planeeringu koostamisel on kaasatud ja koostööd tehtud naaberkinnistute omanikega ja planeeritava maa-ala ümbruses asuvate kinnistute omanikega.

"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 Taara tänava ja Kalmuse tn 16a kinnistu vahelise ala detailplaneering, Kobras AS töö nr 2013-111, vastavalt lisale (lisa 106 lehel 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