



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

19.06.2019 nr 23

Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneeringu
kehtestamine

Võru Linnavolikogu 10. veebruari 2016 otsusega nr 12 alitati Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneering ning jäeti algitamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeritava maa-ala suurus on umbes 2 ha. Detailplaneeringu eesmärk on Võru linna munitsipaalomandis oleva Kalmuse tn 16a kinnistu jagamine, sihtotstarbe muutmine ja avaliku huvi väljaselgitamine Koreli oja ja piirnevate Kalmuse tänava kinnistute vahelisel maa-alal ning selle võõrandamiseks loa saamine, samuti täiendavate ehitusõiguste määramine ja maakütte torustiku paigaldamine Kalmuse tn 10 ja 10a kinnistutelt Koreli oja. Planeeringu koostaja on GeoBaltica OÜ.

Planeeritav ala asub Võru linna kagupiiri ääres Taara asumis, mis on valdavalt uute individuaal- ja paariselamutega kompaktselt hoonestatud linna ja valla piiril paiknev eraldiseisev piirkond. Planeeringuala piirneb läänest Kalmuse tänavaga, idast Võru linna ja Võru valla piiriga, põhjast Kaubajaama teega ning lõunast reformimata riigimaaga.

Kalmuse tn 16a kinnistu (katastritunnus 91901:015:0068) on antud Võru linna munitsipaalomandisse Võru maavanema 15. juuli 2010 korraldusega nr 1.1-4/381. Maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa, alaliigiga üldkasutatav maa. Kalmuse tn 10, 10a, 12, 12a, 14, 16, 18, 20 ja 22 kinnistud on eraomandis sihtotstarbega 100% elamumaa.

Kalmuse tn 16a kinnistu Koreli oja ja Kalmuse tn 10, 10a, 12, 12a, 14, 16, 18, 20, 22 kinnistute vahelise umbes 8400 m² suurusele osale elamumaa sihtotstarbe määramine muudab osaliselt Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringut, millega on antud alale reserveeritud haljasala ja parkmetsa maa juhtfunktsioon. Nimetatud funktsiooni all mõistetakse valdavalt linnalisele asulale iseloomulikke puhkuseks ja virgестuseks mõeldud looduslikke ja poollooduslikke metsaalasid või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alasid. Ülejäänud umbes 30 042 m² suuruse Kalmuse tn 16a kinnistu maakasutuse juhtotstarve jääb üldplaneeringu kohaselt haljasala ja parkmetsa maaks. Kalmuse tn 16a kinnistu maakasutuse osaline juhtotstarbe muutmine haljasala ja parkmetsa maast elamumaaks ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju, kuna realselt ei ole avalikku kasutust antud maale välja kujunenud ning

veekogu avalik kasutamine säilib.

Planeeringuga muutuvad kehtetuks järgmised detailplaneeringud:

Võru Linnavolikogu 26. aprilli 2000 otsusega nr 83 kehtestatud "Kalmuse tn 10 ja selle lähiümbruse detailplaneering";

Võru Linnavolikogu 16. mai 2001 otsusega nr 207 kehtestatud "Kalmuse tn 20 kinnistuga külgneva maa-ala detailplaneering";

Võru Linnavolikogu 14. mai 2003 otsusega nr 56 kehtestatud "Kalmuse 12 detailplaneering";

Võru Linnavalitsuse 8. novembri 2006 korraldusega nr 687 kehtestatud "Kalmuse 16 krundi ja sellega piirneva maa-ala detailplaneering";

Võru Linnavolikogu 4. juuni 1998 otsusega nr 254 kehtestatud "Võru linn Taara linnaosa planeerimise ja hoonestuse projekti I etapp" POS 71, 72 ja 74 osas.

Planeeringuga tehakse ettepanek Kalmuse tn 16a katastriüksus jagamiseks kuueks elamumaa ja üheks sotsiaalmaa, alaliigiga üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks. Perspektiivselt liidetakse Kalmuse tn 10 krundiga POS 13 ja POS 15; Kalmuse tn 12 krundiga POS 11 ja POS 12; Kalmuse tn 14 krundiga POS 8; Kalmuse tn 16 krundiga POS 6; Kalmuse tn 18 krundiga POS 5, Kalmuse tn 20 krundiga POS 1 ja POS 2. Hoonete võimalik asukoht krundil on tähistatud planeeritud hoonestusalana. Planeeritavate kruntide POS 5 ja POS 6 ning POS 12 ja 13 on antud hoonestusala laiendamise võimalus hoonete kokku ehitamiseks tuletõkkeseina olemasolul.

Planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse, kaasa arvatud alla 20 m² suurused hooned. Kõik hoone osad sealhulgas väljaulatuvad ja eenduvad detailid (projektsioon maapinnast) peavad paiknema hoonestusala pinna sees.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 p-st 1¹ tulenevalt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uute ehitiste püstitamisele. Seega võib tiheasustusalal ehituskeeluvööndisse ehitada, kui ehitist ei välju senisest ehitusjoonest veekogu poole.

Planeeringuga tehakse ettepanek Koreli oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 18,5 meetrini positsioonide 10, 11 ja 12 osas. Antud maa-alal kehtib Võru Linnavolikogu 14. mai 2003 otsusega nr 56 kehtestatud Kalmuse tn 12 detailplaneeringu alusel ehituskeeluvöönd 18,5 m. Arvestades, et samale maa-alale uue planeeringu kehtestamisega muutub vana planeering kehtetuks, on otstarbekas seni kehtinud ehitustingimuste säilimiseks käesoleva planeeringuga teha ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks andis Keskkonnaamet 24. aprilli 2019 kirjaga nr 7-13/19/4333-3.

Planeeringualal asuvad õigusliku aluseta püstitatud kolm silda üle Koreli oja positsioonidel 8, 12 ja 13 ning kalda kindlustusrajatised ja purded positsioonidel 1, 5, 6, 8 ja 12. Nimetud sillad, purded ja kaldarajatised loetakse planeeringu kehtestamisel lubatavaks. Ehitiste ehtisregistrisse kandmiseks tuleb kinnisasjade omanikel esitada ehitusseadustiku kohased dokumendid ühe aasta jooksul peale krundi omandamist. Planeering ei anna õigust legaliseerida Kalmuse tn 12 ja 12a juurde kuuluvat veekaitsevööndis asuvat dokumentideta ehitist. Kallasrajale pääsemise nõue peab olema täidetud ühe aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Uusi ehitislube ja ehitusteatisi ei väljastata enne kui kallasrada on avatud ja ehitised ehtisregistrisse kantud.

Detailplaneering on läbinud eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning sellele järgneva avaliku arutelu.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, Keskkonnaamet, Maanteeamet, Maa-amet ja Võru Vallavalitsus. Nõusoleku esitasid Riigimetsa Majandamise Keskus ning Kalmuse tn 14 ja Kalmuse tn 16 kinnistute omanikud, ülejäänud planeeringualasse hõlmatud kinnistute omanikud arvamust neile antud tähtaja jooksul ei avaldanud. Koostööd on tehtud planeeringualas paiknevate tehnovõrkude valdajatega (Telia AS, AS Võru Vesi ja Elektrilevi OÜ).

Detailplaneering võeti vastu Võru Linnavalikogu 12. septembri 2018 otsusega nr 21 "Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine". Võru Linnavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikul 4. oktoobrist kuni 5. novembrini 2018 Võru Linnavalitsuse infosaalis ja veebilehel. Avaliku väljapaneku ajal esitati Kalmuse tn 10a kinnistu omaniku poolt ettepanek, mis võeti planeeringulahenduses arvesse.

Vastavalt "Maareformi seadus" § 25 lg 3 esitas Võru Linnavalitsus peale avalikku väljapanekut taotluse valdkonna eest vastutavale ministrile sotsiaalmaa osaliseks sihtotstarbe muutmiseks ja võõrandamiseks. Keskkonnaministeerium andis loa 31. jaanuari 2019 käskkirjaga nr 1-2/19/71 "Munitsipaalomandisse antud maa osaliseks sihtotstarbe muutmiseks ja võõrandamiseks loa andmine (Kalmuse tn 16a)", mis hakkab kehtima detailplaneeringu kehtestamise otsuse jõustumise hetkest.

Võru Linnavalitsuse 4. veebruari 2019 kirjaga nr 15-2159-VLV/197 esitati detailplaneering Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. 26. veebruaril 2019 ja 12. märtsil 2019 toimusid Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Võru talituses nõupidamised Võru Linnavalitsuse esindajatega, millel arutati üldplaneeringu muutmise põhjenduse täiendamise vajadust, seletuskirja ja jooniste kooskõlla viimist kruntide ehitusõiguste osas, tegevuste täpsustamist planeeringu elluviimiseks ja nõusoleku taotlemist Keskkonnaametilt Koreli oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Nõupidamiste tulemusena tegi Võru Linnavalitsus 14. märtsi 2019 kirjaga nr 15-2159-VLV/200 Rahandusministeeriumile ettepaneku detailplaneeringu heakskiitmise menetlus peatada kuni linnavalitsus on planeeringulahendust täpsustanud ning teinud täiendavalt koostööd ametkondade ja asjaomaste isikutega. 29. aprilli 2019 kirjaga nr 15-2159-VLV/236 esitas Võru Linnavalitsus täpsustatud detailplaneeringu heakskiidu saamiseks. Detailplaneeringu täpsustused ja täiendused ei olnud planeeringu põhilahendust muutvad. Rahandusministeerium andis heakskiidu Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneeringule 23. mai 2019 kirjaga nr 14-11/2890-2.

PlanS § 142 lg 2 alusel kohaldatakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. PlanS § 91 lg 1 kohaselt kehtestab valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku poolt heakskiidetud üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja Võru Linnavalikogu.

Otsus antakse "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 22 lõike 1 punkti 33, "Planeerimisseadus" § 139 lõike 1 ja Võru Linnavalikogu 12. septembri 2018 otsusega nr 21 "Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" alusel ning arvestades asjaolu, et planeeringuga soovitakse muuta Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringut.

1. Kehtestada "Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneering" vastavalt lisale (lisa asub

linnamajanduse osakonnas), GeoBaltica OÜ töö nr DP-04-16.

2. Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest "Planeerimisseadus" § 139 lg 3, 4 ja 6 kohaselt.

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 saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

Argo Mõttus

volikogu aseesimees