



VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

18.05.2022 nr 236

Jüri tn 83 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu kehtestamine

Võru Linnavalitsuse 26. augusti 2015 korraldusega nr 393 algatati Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kaubanduskeskuse (Maksimarket) laiendamine.

Planeeringualasse hõlmatud kinnistu omanik on DGN MARKETING OÜ. Planeeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

Planeeritav ala koosneb Jüri tn 83 (katastritunnus: 91901:013:0054) kinnistust, mille suurus on 11 177 m² ja sihtotstarve on 100% ärimaa. Jüri tn 83 kinnistul paikneb üks kahekordne kaubandushoone. Planeeritavale alale on olemas mitu juurdepääsu – kaks Jüri tänavalt ning üks Luha tänavalt. Ala on tasase reljeefiga, selle kõrgusmärgid jäävad 71,53 ja 72,05 vahemikku. Kinnistul kõrghaljastust ei ole.

Planeeringualast idas asuvatel aladel on koostamisel detailplaneering, millega kavandatakse multifunktsionaalse vabaajakeskuse ehitamist. Planeeritav vabaajakeskus hõlmab ka osaliselt Olevi tänav T2 kinnistut ning selle hoonestus on kavas ühendada Jüri tn 83 kinnistu hoonestusega.

Planeering on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine". Alal kehtib Võru Linnavolikogu 14. jaanuari 2004 aasta otsusega nr 96 kehtestatud "Jüri 83 detailplaneering", mis muutub uue detailplaneeringu kehtestamisel selle ulatuses kehtetuks.

Võru linna üldiste arengusuundade kohaselt linna majandust ja ettevõtlust arendatakse erinevates suundades linna keskuses ja äärealadel. Tulenevalt planeeringu lahendusest muutub olemasolev olukord minimaalselt.

Planeeringualal ja lähipiirkonnas on kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond, ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju

looduskeskkonnale. Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Valgusreostust tekib rajatavast valgustusest, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda hoone ehitamisel. Sorteeritud jäätmete kogumine on korraldatud vastavalt jäätmeseadusele ning Võru linna jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariiolekordade esinemise võimalust.

Olemasoleva kaubandus- ja teeninduskeskuse laiendamine avaldab piirkonnas pigem positiivset majanduslikku ja sotsiaalset mõju, kuna võimaldavad linna ja ka kogu Võrumaa elanikele mugava ja kaasaegse kaubanduspinna ja teenuste kasutamise. Kokkuvõtvalt saab eeldada, et kavandatav tegevus sobib lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale alale täiendavalt olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 139 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Võru Linnavalitsus tegi järelepärimise huvitatud isikule viidates menetlustähtaja saabumisele 8. juuni 2017 kirjaga nr 15-1297-VLV/17. Huvitatud isik vastas 20. juuli 2017 kirjaga nr 134, et arvestades soovitud planeeringulahenduse linnaruumi sobitamise keerukust kui ka erinevate äriliste ja sotsiaal-majanduslike aspektidega, siis planeeringulahenduse koostamine nõuab erinevate asjaolude põhjalikku kaalumist ning võtab arvatust rohkem aega. Huvitatud isik kinnitas, et jätkab detailplaneeringu koostamist ning puudub vajadus ja alus menetluse lõpetamiseks. Võru Linnavalitsus tegi ka teise järelepärimise 2. oktoobril 2019 kirjaga nr 15-1297-VLV/20. Huvitatud isik kinnitas 16. oktoobri 2019 kirjaga, et on jätkuvalt huvitatud antud planeeringu elluviimisest, kuid reaalsete lahenduste väljapakkumine on olnud seni takistatud mitmest asjaolust, mida pole saanud mõjutada, s.o 2018. aasta lõpus linnaga oluline kokkuleppe Olevi tänavamaale parkla rajamiseks ja 2019. aastal algatatud Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, millega ollakse naabritena seotud. Planeerija esitas 2021. aastal Jüri tn 83 kinnistu detailplaneeringu läbi vaatamiseks ja kooskõlastamiseks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet (10. mai 2021), koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Võru Vesi AS, Telia Eesti AS, Danpower Eesti AS) ja isikutega, kelle õigusi võib planeering puudutada. Maa-ametiga ei kooskõlastatud detailplaneeringut, kuna 1. jaanuar 2020 seisuga kustutati keskkonnaregistri maardlate nimistus arvelt Võru turbamaardla 3. ja 4. plokki jääkvaru.

Detailplaneering võeti vastu Võru Linnavalitsuse 16. augusti 2021 korraldusega nr 546. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 2. september 2021 kuni 15. september 2021. Teade avaldati linna veebilehel ja ajalehes Lõunaleht (19. august 2021). Avalikust väljapanekust teavitas kohalik omavalitsus koostöötegijaid ja kaasatavaid 19. augustil 2021 kirja teel. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda linnavalitsuse infosaalis ning linna veebilehel.

Avaliku väljapaneku ajal, PlanS § 135 lg 2 tähenduses, esitas Andres Uibokand detailplaneeringu lahenduse kohta kirjaliku arvamuse, millele kohta Võru Linnavalitsus edastas seisukoha arvamuse esitajale 14. oktoobri 2021 kirjaga nr 15-1297-VLV/36. Peamised teemad, mis tõstatati olid: detailplaneeringu menetlustähtaeg, liikluskorraldus, auto ja jalgratta parkimiskohtade arvutus ning haljastus. Võru Linnavalitsus korraldas 28. oktoobril 2021 detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu. Vastav teade avaldati 14. oktoobril 2021 linna veebilehel ja 16. oktoobril 2021 ajalehes Võrumaa Teataja. Avalikust arutelust teavitas kohalik omavalitsus koostöötegijaid, kaasatavaid ja teisi puudutatud isikuid ka kirja teel. Arvamuse esitaja avalikule arutelule ei ilmunud, siis kokkulepet ei olnud võimalik saavutada. Avaliku arutelu tulemustest teavitati 24. novembri 2021 linna veebilehel ja 25. novembri 2021 ajalehes Lõunaleht.

Võru Linnavalitsus esitas 13. detsembri 2021 kirjaga nr 15-1297-VLV/55 PlanS § 138 lõike 1 alusel Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks Võru linnas Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneeringu.

Andres Uibokandi ja Võru Linnavalitsuse ära kuulamiseks viis Rahandusministeerium lähtuvalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 läbi koosoleku, mis toimus 7. veebruaril 2022 Võrus Jüri tn 12 Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Kagu-Eesti talituses. Kirjalikud kutsed saadeti detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamust esitanud isikule, kelle arvamustega ei arvestatud ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse esindajatele. Koosolekul osalesid Võru Linnavalitsuse esindajad. Arvamuse avaldaja ära kuulamisele ei ilmunud, seega kokkulepet ei olnud võimalik saavutada.

Ära kuulamisel lepidi kokku järgmised seletuskirja täpsustused: Seletuskirja peatükki 4.1. lisatakse: *Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa (ÄK)*; Seletuskirja peatüki 4.4.1. pealkiri sõnastatakse järgmiselt: *Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused* ja sama peatüki viimasesse punkti lisatakse selgitus: *Olemasolev piire on ettenähtud majandushoovis ohutuse tagamiseks, mis aitab vältida kõrvaliste isikute sattumist alale.*

Täpsustatud seletuskiri saadeti 16. veebruari 2022 kirjaga nr 15-1297-VLV/63 Rahandusministeeriumile ja avalikustati linna veebilehel.

Detailplaneeringu menetluse käigus esitas Andres Uibokand arvamused, mis jäeti järgnevatel põhjendustel arvesse võtmata:

1. Planeeringu koostamine on ületanud seaduses sätestatud tähtaja. Korrektne on praegune planeeringumenetlus lõpetada ning alustada uut.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et menetlusökonoomika seisukohalt on käesoleval juhul ebamõistlik alustada uuesti detailplaneeringu menetlemisega. Käesoleva detailplaneeringu menetlus on veninud Võru Linnavalitsusest mittesõltuvatel põhjustel. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 43 lõike 1 punkti 2 kohaselt lõpeb haldusakti andmise menetlus taotleja poolt taotluse tagasivõtmisega. Huvitatud isik on menetluses korduvalt kinnitanud, et soovib jätkata detailplaneeringu koostamisega ning puudub vajadus menetluse lõpetamiseks. Andres Uibokand ei ole esitanud ühtegi asjakohast põhjendust, kuidas detailplaneeringu tähtjast pikem menetlus on riivanud tema huvisid. Detailplaneeringu menetluse lõpetamine riivab detailplaneeringust huvitatud isiku huve.

Rahandusministeerium nõustus arvamuse avaldajaga selles, et detailplaneeringu koostamine on ületanud PlanS § 139 punktis 2 antud tähtaja. Detailplaneeringu menetluskohast ei nähtu, et Võru Linnavalitsus oleks detailplaneeringu menetluse tähtaega vastavalt haldusmenetluse seadusele pikendanud (HMS § 41, PlanS § 129 lg 1). Kohalikul omavalitsusel on kaalutusõigus detailplaneeringu menetluse läbiviimisel, kuid kohalikul omavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu koostamine lõpetada. Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus õiguse realiseerimisel ja kaalutlemisel lähtunud konkreetse detailplaneeringu asjaoludest. Detailplaneeringust huvitatud isik soovis detailplaneeringu koostamise jätkamist. Rahandusministeerium leidis, et heakskiidumenetluse peatamine selleks, et kohustada kohalikku omavalitsust võtma vastu otsust detailplaneeringu menetluse tähtaja pikendamiseks, ei ole HMS § 5 lõikest 2 tuleneva menetlusõiguse seisukohast otstarbekas.

2. Põhijoonisel antud parkimisarvutus kehtib linnakeskuse kohta, kuid vastavalt kehtivale üldplaneeringule jääb linnakeskus teisele poole Luha tänavat. Seetõttu ei ole planeeringulahenduses kavandatud planeeringualal piisavalt autode parkimiskohti, mida nõuab kehtiv üldplaneering.

Võru Linnavalitsus selgitas, et Võru linna üldplaneering on kehtestatud 2009. aastal. Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud linnakeskuse suhtarve, kuna ala asub ühe kasutatavama Jüri tänava ääres ning sellel on otseühendus linna südamega. Alal on välja kujunenud suure kasutatavusega kaubandus- ja äriettevõtted, millele on hea juurdepääsetavus nii autoga, ühistranspordiga, kui ka kergliiklejatele. Kehtiva üldplaneeringu järgi tuleb äri- ja büroohoonete maal parkimisvajadus määrata vastavalt kehtivatele parkimisnormatiividele, mis on arvatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad*, ehitise liik *supermarketid/kauplused*.

3. Detailplaneeringut tuleks menetleda kui üldplaneeringut muutvat, kuna üldplaneeringus ei ole planeeringuala kesklinna alas (PlanS § 142 lg 1).

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et kõnealuse piirkonna käsitlemine keskuse alana ei ole üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringus määratud asumipiirkonnad on mitteametlikud piirkonnad. Olemasolevad kaubanduskeskused ja planeeritav multifunktsionaalne keskus moodustavad tulevikus ühtse terviku. Võru linna mõistes on tegemist keskuse alaga.

Rahandusministeerium nõustus kohaliku omavalitsuse selgitustega ning lisas, et PlanS § 126 lõike 1 punkti 7 kohaselt määratakse detailplaneeringu koostamisel liikluskorralduse põhimõtted. Parkimisvajaduse määramine on osa liikluskorraldusest. Kehtivast Võru linna üldplaneeringust tuleneb, et parkimiskohade vajadus tuleb määrata vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile. Esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükist 4.3. *Liikluskorralduse põhimõtted* ja põhijooniselt nähtub, et kehtivast üldplaneeringust tuleneva tingimusega on arvestatud. Võru Linnavalitsus on planeerimisseaduse ja kehtiva üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringus lahendanud liikluskorralduse põhimõtted, sh määranud parkimisvajaduse.

Rahandusministeerium asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele ning puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks heakskiidumenetlust lõpule viia ning

otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud pädevusele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohase riigiasutusega ja võrguvaldajatega ning detailplaneeringu koostamisse on kaasatud puudutatud isikuid.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Seega otsustab kohalik omavalitsus, kas Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Arvamusi esitanud isiku seisukohad on planeeringu dokumentatsiooni lisatud ning igal planeeringuga tutvujal on olnud võimalik saada ülevaade vaidluse sisust.

PlanS § 140 lõike 8 järgi muutub uue planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering, seega muutub kehtetuks Võru Linnavalikogu 14. jaanuari 2004 aasta otsusega nr 96 kehtestatud Jüri 83 detailplaneeringus märgitud positsioon 2 osas.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et käesoleva detailplaneeringu lahenduse osas on linn kaalutlusõiguse teostamisel arvestanud tasakaalustatult nii avalikke huve ja väärtusi kui ka puudutatud isikute õigusi ja huve, detailplaneering on koostatud üldplaneeringust lähtuvalt ning planeeringuga vastab kehtivatele õigusaktidele. Võru Linnavalitsus asub detailplaneeringule esitatud vastuväiteid kaaludes ja detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamisel seisukohale, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud mitteamestatud vastuväited, milles viidati menetlustähtja ületamisele ja sellest tulenevalt planeeringu menetlemise lõpetamise vajadusele, ning parkimisarvutuse arvutamisel linnakeskuse suhtarvu kasutamisele, ei sisalda sedavõrd kaalukaid argumente, et eelistada vastuväiteid esitanud isiku huve ning jätta detailplaneering kehtestamata.

Jüri tn 83 kinnistu ja lähiala detailplaneeringut (seletuskiri ja joonised) on täpsustatud ja täiendatud. Detailplaneering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest (situatsiooniskeem, ruumiline keskkond, tugiplaani, põhijoonis tehnoorkudega ja 3D illustratsioon), mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku ning on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tagada tuleb, et püstitatav juurdeehitis ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

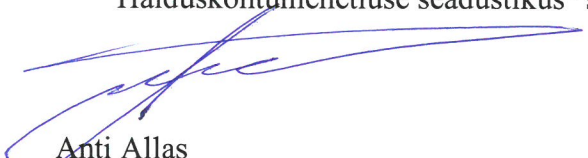
Rahandusministeeriumi riigihalduse ministri 9. märtsi 2022 kirjaga nr 15-3/2366-1 on Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneering heakskiidetud.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning lähtudes Võru Linnavalitsuse 16. augusti 2021 korraldusest nr 546 "Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" ning kooskõlas Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".

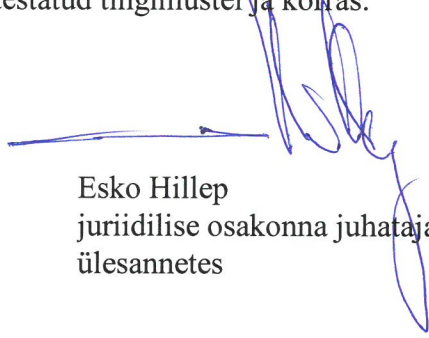
1. Kehtestada "Jüri tn 83 kinnistu ja lähiala detailplaneering" vastavalt lisale (lisa asub

linnamajanduse osakonnas), OÜ Hendrikson & Ko töö nr 21003884.

2. Linnamajanduse osakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest "Planeerimisseadus" § 139 lg 3, 4 ja 6 kohaselt.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele vaide "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.



Anti Allas
linnapea



Esko Hillep
juriidilise osakonna juhataja linnasekretäri
ülesannetes