



## VÕRU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Võru

06.04.2022 nr 181

L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Võru Linnavalitsuse 30. märtsi 2020 korraldusega nr 163 algatati L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering. Planeeritava ala suurusega u 0,3 ha asub Võru kesklinnas L. Koidula tänava ja Seminari tänava nurgal jäädes Võru vanalinna muinsuskaitsealale. Põhieesmärgiks on uue korterelamu ja korterelamu-ärihoone ehitamiseks ehitusõiguste määramine.

Kagust piirneb ala Võru Gümnaasiumiga, edelast Võru Katariina kirikuga. L. Koidula tänava äärde jäävad elumajad. Piirkond on atraktiivne ja aktiivselt kasutatav kesklinna osa. Muinsuskaitseameti 30. detsembri 2019 kirjaga nr 1.1-7/3014-1 anti luba L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a hoonete lammutamiseks. Kinnistul paiknes Seminari tn ääres Eesti Vabariigi esimesel iseseisvusperioodil ehitatud puithoone ja L. Koidula tn ääres nõukogudeaegne ühiselamu. Seminari tn 1a puithoone oli amortiseerunud ja avariiline, hoone alapärane välisilme ei olnud hilisemate ümberehituste tõttu säilinud.

Detailplaneeringu alale on koostatud muinsuskaitse eritingimused L. Koidula 5 // Seminari 1a Võru krundile detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks (DIVI Projekt OÜ, töö nr 01-2020), mille on Muinsuskaitseameti Võrumaa nõunik Tiina Pettai andnud kirjaga 23.12.2020 nr 39361 kooskõlastuse.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Võru linna üldplaneeringuga. Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks üldkasutatava hoone maa. Planeeritav kinnistu asub üldplaneeringuga määratud keskuse alal, mis on segaehitusala, kus on tihedalt põimitud elamute, ameti- ning valitsusasutuste; äri- ja büroohonete, kultuuri- ja spordiasutuste jms maad. Alal on võimalik arendada nimetatud funktsioone üksikult või funktsioonide kombinatsioonile vastavalt maakasutusplahimõtetele.

Alal kehtib Võru Linnavolikogu 13. märtsi 2013 otsusega nr 13 kehtestatud L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis muutub uue detailplaneeringu kehtestamisel selle ulatuses kehtetuks.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a (katastritunnus 91901:002:0250, pindala 2 965 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) jagamise kolmeks

eraldi krundiks. Detailplaneeringus on krundile nr 1 planeeritud kahe eraldi mahuna maapealsed hoonestusalad äri- ja eluhoonele ning väiksema mahuga kõrvalhoonele. Krundile nr 2 on planeeritud maapealne hoonestusala korterelamule ning parkimisala. Krundi nr 1 maa-alune hoonestusala on antud maapealsete hoonestusalade ulatuses ja nende vahel ühtsena, et oleks tagatud maa-aluse parkimise terviklahendus. Krundi nr 2 maa-alune hoonestusala ühtib maapealse hoonestusalaga. Krundi nr 3 on moodustatud avalikuks teemaaks, et tagada juurdepääs krundile nr 2 ja Võru Gümnaasiumile. Planeeringualas on ka Seminari tn 1 (katastriüksus 91901:002:1030) läänepoolne osa, mis liidetakse kruntidele nr 1, 2 ja 3.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Positiivse mõjuna saab välja tuua Seminari tn 1a ohtliku hoone lammutamise ja selle asendamise uuega, mille tulemusel muutub Võru linna keskväljaku ümbrus esinduslikumaks. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ning selle mõjualaga (mõjualasse jäävad elamud, Võru Gümnaasium ja Seminari väljak). Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku ja Võru linna finantsiliste võimalustega.

Planeeringuala asub vanalinna muinsuskaitsealal ja selle mõjualasse jäävad mitmed väärtustatud hooned, mistõttu detailplaneeringu elluviimisel on kindlasti oluline kultuuriline mõju. Seni ohtlik ja vanalinna sobimatu hoonestuse asendamine uue, sh muinsuskaitse eritingimuste kohaselt kavandatava hoonestusega omab positiivset mõju.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada samuti positiivset mõju, kuna võimaldab linna keskuses uute eluruumide ja äripindade teket, mis elavdab linnasüdant.

Võru Linnavalitsus korraldas detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajavahemikul 15.–28. aprill 2021 ning avaliku arutelu 17. mail 2021. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal ei laekunud eskiislahendusele ühtegi arvamust ega ettepanekut.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet ja Muinsuskaitseamet ning koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Võru Vesi AS, Telia Eesti AS, Danpower Eesti AS).

Võru Linnavalitsuse 26. jaanuari 2022 korraldusega nr 66 võeti L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a ja lähiala detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 12.02.–25.02.2022 ning planeeringuga oli võimalik tutvuda Võru Linnavalitsuse infosaalis ja Võru linna kodulehel. Avalikust väljapanekust informeeriti kõiki koostöö tegijaid.

Planeerimisseaduse § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teavitamise ajal esitati üks arvamuskiri detailplaneeringu hoonestuse ruumilise illustratiivse lisa kohta, mis puudutas hoone arhitektuuri. Võru Linnavalitsus selgitas vastuskirjas, et hoone täpne arhitektuurne lahendus antakse peale detailplaneeringu kehtestamist hoone projekteerimisel, mis

eelnevalt ka kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga. Kuna arvamuse avaldaja vastas kirjale, et planeeringulahendusele ei soovi vastu vaielda, siis sellest tulenevalt avalikku arutelu ei korraldatud.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab õigusaktidele ja Võru linna ruumilise planeerimise eesmärkidele.

Korraldus antakse "Planeerimisseadus" § 139 alusel, lähtudes Võru Linnavalitsuse 26. jaanuari 2022 korraldusest nr 66 "L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" ning kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".

1. Kehtestada "L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering" vastavalt lisale (lisa asub linnamajanduse osakonnas), OÜ Hendrikson & Ko töö nr 20003634.
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 saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

Anti Allas  
linnapea

Esko Hillep  
juriidilise osakonna juhataja linnasekretäri  
ülesannetes