



VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

30.03.2020 nr 163

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

OÜ Selista Ehitus esitas 2. märtsil 2020 detailplaneeringu algatamise ettepaneku L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a (katastritunnus 91901:002:0250, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) kinnistule. Planeeritava ala suurus on u 0,4 ha. Taotleja soovib krundil olevad hooned lammutada ja ehitada asemele uued korterelamud ja ärihoone. Planeeringu algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse kinnistut jagada, määrata kinnistule ehitusõigused, sihtotstarbed ja servituudid ning lahendada liiklus ja parkimiskorraldus. Võru Linnavalitsus on sõlminud Selista Haldus OÜ-ga 23. märtsil 2020 halduslepingu nr 242 L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1 a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks, mis jõustub detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse jõustumisel.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Võru Linnavalitsus (Jüri tn 11, 65620 Võru).

Planeeritav ala asub Võru kesklinnas 2019. aastal valminud ajaloolise Seminari väljaku ääres, jäädes Võru vanalinna muinsuskaitsealale. Planeeringualast kagus, naaberkinnistul Seminari tn 1 asub Võru vanim hoone, ümberehitatud endine Võru mõisa härrastemaja, kus praegu töötab riigile kuuluv kool Võru Gümnaasium. Seminari tänavast üle tee asub Võru Katariina kirik. L. Koidula tänava äärde jäävad elumajad. Planeeritaval kinnistul paikneb Seminari tn ääres Eesti Vabariigi esimesel iseseisvusperioodil ehitatud puithoone ja L. Koidula tn ääres nõukogudeaegne ühiselamu. Seminari tn 1a puithoone on amortiseerunud ja avariiline, hoonesse sisenemine on ohtlik, hoone algupärane välisilme pole hilisemate ümberehituste tõttu säilinud. L. Koidula tn 5 hoone pole Võru vanalinna sobiv ehitis ning ühiselamuks ehitatud hoonetele on raske uue funktsiooni kohaldamine ning selle renoveerimine on seotud ebamõistlike kulutustega.

Muinsuskaitseameti 30. detsembri kirjaga nr 1.1-7/3014-1 anti luba L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a hoonete lammutamiseks. L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu jääb linna väga olulisse piirkonda, mis on avatud vaadetele Seminari väljakult. Piirkond on atraktiivne ja elav

kesklinna osa.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb vastavalt „Planeerimisseadus“ § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades.

Maakasutuse sihtotstarveteks kavandatakse ärimaa/korterelamumaa. Algamise ettepanek on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 „Võru linna üldplaneeringu kehtestamine“. L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu asub üldplaneeringuga määratud keskuse maa-alal, kus maa-alasid on võimalik arendada kas elamu-, äri- või ühiskondlike hoonete maana.

Alal kehtib Võru Linnavolikogu 13. märtsi 2013 otsusega nr 13 kehtestatud „L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneering“.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooned ning kuna ehitusõiguse osas soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust.

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sealhulgas vee, pinnase, õhu saastamist. Vastavalt KeHJS § 6 lõike 2³ võib nimetatud paragrahvi lõigetes 2 ja 2¹ sätestatud eelhinnangu jätta andmata, kui kavandatud tegevus jääb väljapoole lõike 2¹ reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

Korraldus antakse "Planeerimisseadus" § 124 lõike 10, § 127 lõike 1, § 128 lõike 1 ja lõike 4–8, Võru Linnavolikogu 12. juuni 2015 määruse nr 9 "Planeerimisseaduses ja maakorraldusseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine" § 1 alusel ning arvestades, et planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" ja tulenevalt OÜ Selista Ehitus 2. märtsil 2020 esitatud avaldusest.

1. Algatada L. Koidula tn 5 // Seminari tn 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kinnistu jagamiseks, ehitusõiguste, sihtotstarvete ja servituutide määramiseks ning liiklus ja parkimiskorralduse lahendamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on u 0,4 ha (lisa).
2. Detailplaneering koostada vastavalt kehtivale planeerimisseadusele, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele ja vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning järgnevatele tingimustele:
 - 2.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrkude joonis) anda mõõtkavas 1:500;
 - 2.2. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: hoonete suurim lubatud arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus. Uued hooned peavad sobituma piirkonna hoonestuslaadiga, hoonete kõrgus ja ehitusalune pindala peavad tuginema planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile ja muinsuskaitse eritingimustele. Lahendus peab tagama hoonete väärikuse ja vaadeldavuse ning andma

miljööalale sobiva terviklahenduse;

2.3. parkimine lahendada krundisiseselt vastavalt normidele;

2.4. planeering kooskõlastada enne vastuvõtmist ja avalikustamist Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga ning kaasata tehnovõrkude valdajad ja naaberkinnistute omanikud.

3. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärged.

4. Linnamajanduse osakonnal:

4.1. korraldada detailplaneeringu eskiislahenduse ja muinsuskaitse eritingimuste avalikustamine ja avalik arutelu;

4.2. teatada detailplaneeringu koostamise algatamise otsusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Võru linna veebilehel;

4.3. avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise teade 30 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ühes maakondliku levikuga ajalehes;

4.4. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Anti Allas
linnapea

Ülle Mürsepp
linnasekretär