



VÕRU LINNAVALITSUS
LINNAMAJANDUSE OSAKOND

KOOSOLEKU PROTOKOLL

Võru Linnavalitsus, Skype

28.10.2021 nr 20.3-13/29

Koosolek algas kell 16:00, lõppes kell 17:00

Koosolekut juhatas: Sirli Kokk

Protokollis: Sirli Kokk

Koosolekust võttis osa: Anti Allas (linnapea), Tauno Asi (linnamajanduse osakonna juhataja),
Diana Vene (peaarhitekt), Sirli Kokk (arhitekt-planeerija)

Puudus: Andres Uibokand

Kutsutud: Jaanus Aavik (Hendrikson & Ko), Taago Taaber (Võru Tarbijate Ühistu)

Jüri tn 83 ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu

Sirli Kokk juhatas koosoleku sisse:

Avalikul väljapanekul, mis toimus 2.- 15. septembrini 2021 esitati üks vastuväidete kiri, millele linnavalitsuse poolsed selgitused on saadetud. Avalikule väljapanekule registreerunuid ei olnud. Vastuväidete tegija saatis täiendava kirja 27. oktoobri õhtul, mille vaatame läbi peale avalikku arutelu ja vastame kirjalikult.

Vaatame kõik vastuväited veelkord läbi kirjas toodud järjekorras ja täiendame kui vaja.

1. Planeeringu koostamine on ületanud seaduses sätestatud tähtaja (kuni 3 aastat) enam kui kahekordselt – korrektne on praegune planeeringumenetlus lõpetada ning alustada uut. Planeeringulahendus ei ole ka korrektne ja ei vasta kehtivatele nõuetele.

Planeering on algatatud kehtiva planeerimisseaduse alusel, mille § 139 lg sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Samasisulise tähtaja nõude sätestab ka ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõige 4, mille kohaselt tuleb enne uue planeerimisseaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule viia kolme aasta jooksul hiljemalt 2018. aasta juuliks. Menetluse lõpule viimine tähendab seda, et kohalikul omavalitsusel tuleb vastu võtta otsus, kas detailplaneering kehtestada või mitte. Kui planeeringu kehtestajal ei võimalik temast mittesõltuvatel põhjustel planeeringut kolme aasta jooksul kehtestada, kuid samas ei ole põhjendatud ka menetluse lõpetamine, on teatud juhtudel paratamatu seadusest tuleneva tähtaja pikenemine. Menetlusökonoomika seisukohalt oleks ebamõistlik alustada uuesti detailplaneeringu menetlemisega. Arvestades asjaoluga, et kohaliku omavalitsuse kui planeeringu korraldaja eesmärk peab olema viia detailplaneeringu menetlused

läbi efektiivselt, viivitusteta. Detailplaneeringu menetlus on veninud Võru Linnavalitsusest mittesõltuvatel põhjustel. Huvitatud isikule on saadetud korduvalt kirju menetlustähtaja saabumisest. Esimene kiri on saadetud 08.06.2017 ja teine kiri 02.10.2019. Vastuseks kinnitati, et soovitakse jätkata detailplaneeringu koostamisega ning puudub vajadus ja alus menetluse lõpetamiseks. Selgitati ka, et reaalsete lahenduste väljapakumine on olnud takistatud mitmetest asjaoludest, mida pole saadud mõjutada. Planeerimismenetlus on haldusmenetlus ja selle kohta kehtivad haldusmenetluse üldised põhimõtted ja nõuded. Haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 1 punkt 2 kohaselt lõpeb haldusakti andmise menetlus taotleja poolt taotluse tagasivõtmisega.

2. Planeeringulahendus ei vasta mitmes punktis kehtivale linnatänavate standardile EVS 843:2016. Näiteks ei ole parkimisala liigendatud väiksemateks osadeks ning puuduvad turvalised liikumisteed kergliiklejatele.

Täiendame planeeringut parkla liigendamisega ja kergliiklejatele liikumisteede lisamisega.

3. Kuigi tegemist on juba olemasoleva nõuetele mittevastava lahendusega, tuleb uue detailplaneeringu koostamisel lähtuda kehtivatest nõuetest. Vajadusel tuleb teha muudatusi olemasolevasse lahendusse.

Täiendame olemasolevat planeeringut.

4. Põhijoonisel antud parkimisarvutus kehtib linnakeskuse kohta, kuid vastavalt üldplaneeringule jääb linnakeskus teisele poole Luha tänavat. Seetõttu ei ole planeeringulahenduses kavandatud planeeringualal piisavas kogus autode parkimiskohti, mida nõuab kehtiv üldplaneering (lk 41).

Võru linna üldplaneering on kehtestatud 2009. aastal. Linn on selle aja jooksul oluliselt kasvanud ja arenenud, millest tulenevalt peame arvestama ka olemasoleva olukorraga. Parkimisarvutusel kasutame linnakeskuse suhtarve, kuna ala asub ühe kasutatavama Jüri tänavaga läheduses ning millel on otseühendus linna südamega (ligikaudu 1 km). Alal on juba väljakujunenud suure kasutatavusega kaubandus- ja äriettevõtted, millele on hea juurdepääsetavus nii autoga, ühistranspordiga, kui ka olemasoleva kergliiklusteega. Kehtiva üldplaneeringu järgi tuleb äri ja büroohoonete maal parkimisvajadus määrata vastavalt kehtivatele parkimismäärimisnormidele. Parkimismäärimisnormatiiv on arvatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, ehitise liik „supermarketid/kauplused“.

5. Planeeringulahenduses puudub kohustuslik jalgrataste parkimiskohtade arvutus ja lahenduses puuduvad parkimiskohad.

Täiendame planeeringut jalgrataste parkimiskohtade arvutusega ja märgime ära olemasolevad.

6. Planeeringulahenduses on haljastusele määratud väga väikesed maatükid ning pea kogu krunt on määratud kõvakattega alaks – kas katusepind või asfaltplats. Lahendus ei ole kooskõlas planeerimiseseaduses nõutud hea elukeskkonnaga põhimõttega, sest suured kõvakattega alad soodustavad kuumasaarte, tulvavete ja teiste keskkonnaprobleemide süvenemist. Samuti on planeeringulahendus esteetiliselt väga kole ja ei sobi aktiivsesse linnaruumi.

Täiendame planeeringut haljastuse lisamisega kohtadesse, kuhu võimalik.

Jaanus Aavik lisab: Antud planeeringuala kõrvale koostatava Luha 16 detailplaneeringuga luuakse kontseptuaalne haljasala, mis kindlasti võimaldab tänavaga äärde kontsentreeritud lahendust, et tehnikku ja looduslikku keskkonda siduda.

7. Planeeringulahenduses puudub täielikult kõrghaljastus, mis võiks pakkuda varju, olla esteetiliselt nauditav ja head keskkonda loov. Kõrghaljastuse puudumine on järjekordne näide lahenduse vastuolust planeerimisseaduse hea elukeskkonna põhimõttega.

Täiendame planeeringut parkla kõrghaljastuse liigendamisega.

Jaanus Aavik: planeeringus antakse haljastuse põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projektiga.

8. Planeeringu seletuskiri ei ole vormistatud korrektselt. Näiteks kontaktvööndi funktsionaalsete seoste peatükk seletuskirjas sisaldab ka muud, mh olemasoleva krundi omaniku mainimist. Vajalik oleks eraldi olemasoleva olukorra kirjelduse peatükk või nimetatud peatüki ümbernimetamine.

Täiendame planeeringut.

9. Seletuskirjas peatükis 4.2 toodud tabel ei vasta planeerimisseaduses ehitusõigusele seatud nõuetele. Tabelit tuleks täiendada või loobuda väitest, et tegemist on ehitusõigusega.

Täiendame seletuskirja peatükis 4.2 toodud tabelit.

10. Planeeringus on välja toodud, mis on maa sihtotstarve maakatastriseaduse järgi, kuid ei ole öeldud, kas detailplaneeringuga määratud sihtotstarve on sama. Teatavasti võivad katastrijärgne sihtotstarve ja planeeringus määratud sihtotstarve olla erineva sisuga. Muuhulgas on maakatastriseaduse järgi ürimaal ette nähtud lennu-, raudtee- ja bussijaam, aga antud planeeringus neid kavandatud ei ole. Planeeringus tuleb välja tuua, mida sisaldab määratud krundi kasutamise sihtotstarve.

Täiendame planeeringut.

11. Liikluskorralduse all ei ole välja toodud, et juurdeehituseks kavandatud alal on hetkel parkimiskohad või peatumiskohad ning samas on väidetud, et säilib olemasolev liikluskorraldus. See saab olla tõsi vaid juhul, kui kavandatakse majaalust parkimist. Selline lahendus planeeringust välja ei tule.

Täiendame planeeringut.

12. Peatükis 4.4.1 on antud erinevad tingimused, mida nimetatakse arhitektuurseteks nõueteks. Planeerimisseaduse järgi saab anda arhitektuurilisi tingimusi ja kujunduslikke tingimusi – mida on selles peatükis täpsemalt mõeldud? Miks on siin ära toodud ka osa ehitusõigusest?

PlanS § 6 punktis 2 on arhitektuurilised tingimused defineeritud kui tingimused, mis on esitatud eelkõige ehitise ruumilisele terviklahendusele. Kujunduslikud tingimused käsitlevad PlanS § 6 punkti 3 kohaselt ehitise detaile. Seega on nii arhitektuurilised kui kujunduslikud tingimused eelkõige konkreetse ehitise välimusele, ehitusmaterjalidele, ehitise detailidele, värvivalikule esitatavad tingimused. Tingimuste määramine peab olema põhjendatud. Kohalikul omavalitsusel on võimalus vastavald tingimused määrata, kuid ta ei ole kohustatud seda tegema. Eelkõige on arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine asjakohane miljööväärtusega aladel.

13. Seletuskirja järgi ei ole planeeritavale krundile piirded lubatud, kuid ometi asub krundi lõunaosas piiretega piiratud ala – kas need piirded on planeeringuga ette nähtud maha

võtta?

Täpsustame planeeringut.

Edaspidised toimingud:

- planeerija viib täpsustused planeeringusse;
- Võru linnavalitsus teeb avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kokkuvõte ning avaldab selle Võru linna veebilehel vastavalt planeerimisseadusele;
- vastuväidete tegijale edastatakse avaliku arutelu tulemused ja saadetakse täiendatud planeering ülevaatamiseks ja tagasiside andmiseks;
- Võru Linnavalitsus vastab vastuväidete tegija 27. oktoobri kirjale.

Sirli Kokk
Koosoleku juhataja

Sirli Kokk
Protokollija