



VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

13.04.2022 nr 191

Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82
kinnistute detailplaneeringu koostamise
algatamine

Võrgu Elektritööd OÜ ja Imre Viilukas tegid kirjaliku ettepaneku alustada menetlust Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on u 0,99 ha. Planeeringu koostamise eesmärgiks on määrata alale ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone ning parkla rajamiseks, tehnovõrkudega ühendamiseks, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks. Võru Linnavalitsus on sõlminud Võrgu Elektritööd OÜ ja Imre Viilukaga Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks halduslepingu nr 185, mis jõustub detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumisel.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Võru Linnavalitsus (Jüri tn 11, 65608 Võru).

Planeeritav ala asub Võru linnas Võrusoo asumis Jüri tänavast lääne suunas Jüri ja Luha tänava nurgal. Tegemist on Kesklinna asumis piirile jääva alaga. Jüri tänav on üks olulisem peatänav, millel on otseühendus linna südamega (ligikaudu 1 km). Piirkonnas on juba väljakujunenud kaubandus- ja äriettevõtted, millel on hea juurdepääsetavus nii auto, ühistranspordi kui ka olemasoleva kergliiklusteega. Planeeritav ala koosneb Jüri tn 82 (katastritunnus 91901:013:0122) kinnistust, mille pindala on 5309 m², sihtotstarve 100% ärimaa, omanikuks Võrgu Elektritööd OÜ ja Luha tn 12 (katastritunnus 91901:013:011) kinnistust, mille pindala on 4560 m², sihtotstarve 100% ärimaa, omanikuks eraisik Imre Viilukas. Ala on hoonestamata, kaetud isetekkelise põõsaste ja lehtpuudega.

Planeeringualast põhja pool, teiselpool Luha tänavat, paikneb korterelamute piirkond. Planeeringualast ida pool, teiselpool Jüri tänavat asuvad kaubanduskeskused Rimi ja Maksimarket ning Neste tankla. Läänest piirneb planeeringuala Luha tn 10 korterelamu kinnistuga. Edelast piirneb planeeringuala kahe eramaja kinnistuga ning lõunasse jääb üks hoonestamata ärimaa kinnistu ja üks üldkasutatava maa kinnistu.

Planeeringu on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine". Üldplaneeringuga on antud alale määratud ärimaa sihtotstarve, mis on ettenähtud hoonestada. Äri- ja büroohoonete maa all mõistetakse kaubandus, teenindus, toitlustus- ja majutushoone maad, büroo- ja kontorihoonete maad.

Detailplaneeringuga on kavas lahendada kahe kinnistu piires ühe kaubandus- ja teenindushoone ning abihoone ehitusõigused, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkude põhimõttelised lahendused.

Planeeringust lähtuvad Jüri tänav ja Luha tänav T1 ümberehitamise ja liikluskorralduse muudatustega seonduvad kulud tuleb kanda ehitusõigust esimesena realiseeriva krundi igakordsel omanikul. Võru linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja tänavamaa hüvitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist (kokkulepe nr 225).

Jüri tn 82 kinnistul kehtib Võru Linnavalitsuse 17. novembri 2010 korraldusega nr 532 kehtestatud F. R. Kreutzwaldi tn 83b kinnistu ja lähiala detailplaneering. Nimetatud planeering muutub planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel algatatava detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks positsioon 2 osas. Luha tn 12 kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.

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.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sealhulgas vee, pinnase ja olulist jäätmetekke suurenemist. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üldplaneeringuga ettenähtud ärimaa kinnistutele ehitusõiguste seadmine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid. 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. Tamula järv asub planeeritavast alast u 300 m kaugusel, millele detailplaneeringu ala tegevus negatiivselt ei mõju.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Korraldus antakse "Planeerimisseadus" § 124 lõike 10, § 127 lõike 1, § 128 lõike 1 ja lõike 48, 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" ning tulenevalt Võrgu Elektritööd OÜ ja Imre Viiluka 09. jaanuaril 2022 esitatud avaldusest.

1. Algatada Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguste määramiseks kaubandus- ja teenindushoone ja abihoone ehitamiseks. Tehnovõrkudega ühendamiseks, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on u 0,99 ha (lisa).

2. Planeeringu koostamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
3. Detailplaneering koostada vastavalt kehtivale planeerimisseadusele ja vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" ning järgnevatele tingimustele:
- 3.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrkude joonis) anda mõõtkavas 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvaid hooneid ja maapinna kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised;
- 3.2. Planeeringus näidata põhimõtteline lahendus planeeringualaga piirnevatele Jüri tänav ja Luha tänav T1 transpordimaa kinnistutele, et tagada kõigi liiklejate gruppide mugav ning ohutu liiklemine;
- 3.3. Esitada lähtuvalt sobivusest kohalike hoonestus- ja ehitustavadega piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Planeeringusse kirjutada sisse, et hoone projekteerimisel on kohustuslik uusehituse kõrge arhitektuurse taseme tagamiseks korraldada vähemalt kolme erineva osavõtjaga kutsutud arhitektuurikonkurss.
- 3.4. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: hoonete suurim lubatud arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata piirkonda sobivalt, arvestades naabruses olevate hoonetega;
- 3.5. autode, jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes kehtivast Eesti Standardist;
- 3.6. autode parkla liigendada kõrghaljastusega, lähtudes kehtivast Eesti Standardist;
- 3.7. planeering kooskõlastada enne vastuvõtmist ja avalikustamist Päästeametiga ning kaasata tehnovõrkude valdajad ja naaberkinnistute omanikud.
4. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärged.
5. Linnamajanduse osakonnal:
- 5.1. teatada detailplaneeringu algatamise korraldusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Võru linna veebilehel;
- 5.2. avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise teade 30 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ühes maakondliku levikuga ajalehes;
- 5.3. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Anti Allas
linnapea

Ülle Mürsepp
linnasekretär