



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

30.05.2023 nr 24

**Luha tn 16 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu vastuvõtmine
ja avaliku väljapaneku korraldamine**

Võru Linnavolikogu 19. juuni 2019 otsusega nr 24 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine", Võru Linnavolikogu 14. oktoobri 2020 otsusega nr 26 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine", Võru Linnavalitsuse 28. oktoobri 2020 korraldusega nr 527 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine" ja Võru Linnavolikogu 17. veebruari 2021 otsusega nr 6 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmise" algatati detailplaneeringu koostamine, mille põhieesmärk on kavandada Võru linna Luha, Jüri ja Turba tänava vahelisele alale multifunktsionaalne vabaajakeskus. Planeeringuala suurusega umbes 10,4 ha asub Võrusoo asumis Jüri, Luha ja Turba tänavate vahelisel alal. Planeeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

Planeeringualasse jäävad järgmised katastriüksused: Luha tn 16 (katastritunnus 91901:001:0351, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 92942 m², riigi omandis), Olevi tänav T2 (katastritunnus 91901:001:0184, transpordimaa maa 100%, pindala 6907 m², omanik Võru linn (koormatud kasutusvaldusega Võru Tarbijate Ühistu kasuks)), Turba tn 3a (katastritunnus 91901:001:0116, elamumaa 100%, pindala 4163 m², riigi omandis) ja osaliselt Turba tänav T1 (katastritunnus 91901:013:0109, transpordimaa 100%, pindala 4314 m², millest planeeringualas 2540 m², omanik Võru linn) ning Jüri tn 89 (katastritunnus 91901:013:0126, üldkasutatav maa 100%, pindala 1034 m², millest planeeringualas 308 m², omanik Võru linn).

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Luha tn 16 kinnistu maakasutuse juhtotstarve korterelamumaa ning osaliselt puhke- ja virgestusmaa. Turba tn 3a kinnistu juhtotstarve on kehtiva üldplaneeringu kohaselt pere- ja ridaelamu maa. Moodustavate kruntide sihtotstarbeks planeeritakse ärimaa ning osaliselt puhke- ja virgestusmaa. Ärimaale antakse üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon. Kavandatavad väljakud ning park on puhke- ja virgestusmaa funktsiooniga kooskõlas, kuid nende asukoht jääb valdavalt korterelamumaa funktsiooniga alale. Kuna planeeringuga kavandatud maakasutuse sihtotstarbe muutmise on ulatuslik ja Luha tn 16 kinnistule määratakse ehitusõigus vabaajakeskuse püstitamiseks, siis vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punktile 1 on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. *PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

PlanS § 142 lõike 2 alusel kohaldatakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja Võru Linnavolikogu. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju arvestades, et ka üldplaneeringus määratud otstarve eeldab ala hoonestamist ja selleks vajaliku taristu rajamist. Planeeringus kavandatava vabaajakeskuse olemasolu Võru linnas on oluline nii turismi kui kohalike elanike heaolu seisukohalt. Planeeringulahendus loob tervislikke eluviise propageeriva avaliku ruumi, mis on terviklikult lahendatud ja struktureeritud. Tegemist on nii Võru linna kui kogu piirkonna jaoks vajaliku kompleksiga. Teenuste valik toetab Võru kui lastesõbraliku linna ideed ja ühtlasi tõstab Võru külastatavust aastaringselt. Seega võib öelda, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna luuakse eeldused kaaluka avaliku huvi täitmiseks. Luha tn 16 kinnistu on sobilik planeeritud vaba-aja keskuse rajamiseks, sest kinnistu on piisava suurusega, hea ligipääsuga ning lähedus teiste äriettevõtetega võimaldab luua ühtse äri- ja teeninduspiirkonna. Planeeringuala asub linnalise asustusega alal ja kavandatava lahenduse eesmärgiks on tõsta olemasoleva keskuse tihedust ja kompaktsust. Eesmärgiks on suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist, sh ettevõtlusalade arengut. Alal on juba väljakujunenud suure kasutatavusega kaubandusettevõtted, mis koos vabaajakeskusega toetavad üksteist. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist, mis on ka Võru maakonnaplaneeringus 2030+ välja toodud. Koostatava planeeringuga ei katkestata Võru linna peamiselt puhkealana väljaarendatavat nn "rohelist ringi", mis on oluline ühendus linna rekreatsioonialade vahel. Kokkuvõtvalt leiab Võru Linnavolikogu, et kavandatav tegevus ei sea takistusi üldplaneeringu edasisel elluviimisel.

Planeeritaval alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Planeeringu koostamise eesmärk on kavandada planeeringuala katastriüksustele krundid vabaajakeskuse ja hotelli hoonetele, avaliku kasutusega aladele, mänguväljakutele, teemaale ning määrata kruntide (moodustatavate katastriüksuste) piirid. Käesoleva detailplaneeringu ülesandeks on planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse ning sihtotstarvete määramine. Tegevuste elluviimiseks on vajalik lahendada ka liikluskorralduse põhimõtted koos parkimise lahendusega ning tehnovõrkude paiknemine.

Planeeringuga moodustatakse neli krunti. Krunt pos 1 moodustatakse Luha tn 16 läänepoolsest osast (ajutine krunt pos 1b), Turba tn 3a (ajutine krunt pos 1c) ja Olevi tänav T2 kinnistust (ajutine krunt pos 1a), ning sellele soovitakse anda detailplaneeringu liikide alusel sihtotstarbeks majutushoone maa (edaspidi ÄM), kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonemaa (edaspidi ÄK), kontori- ja büroohoonemaa (edaspidi ÄB) 70% ja kultuuri ja spordiasutuste maa (edaspidi ÜK) 30%. Planeeringuga on moodustatud iga eraldiseisva maaüksuse piires iseseisev ajutine krunt pos 1a, pos 1b, pos 1c, mis moodustavad pos 1 krundi. Krunt pos 2 moodustatakse Luha tn 16 idapoolsest osast ning selle sihtotstarbeks jääb haljasala maa (edaspidi HP). Lisaks moodustatakse kaks uut tee- ja tänava maa (edaspidi LT) sihtotstarbega krunti – krunt pos 3, mis moodustatakse Jüri tn 89 kinnistu põhjapoolsest osast ning krunt pos 4, mis eraldatakse Luha tn 16 kinnistust ja millele liidetakse väike osa Olevi tänav T2 kinnistust (ajutine krunt pos 4a) ja väike osa Turba tn 3 kinnistust (ajutine krunt pos 4c).

Planeeritavale krundile pos 1 on kavandatud hoonestusõigus multifunktsionaalse vabaajakeskuse ehitamiseks (kuni 6 hoonet), ehitiselause pinnaga kuni 23 230 m² ning maapealse brutopinnaga kuni 35 200 m². Lisaks antakse võimalus hoone maa-aluse osa ehituseks brutopinnaga 23 230 m². Hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud kuni 9 korrust ja kuni 36 m maapinnast.

Juurdepääsud on ette nähtud olemasolevatelt transpordimaa kinnistutelt: Luha tänav T2 kinnistult (1 juurdepääs), Luha tänav T3 kinnistult (4 juurdepääsu), Koreli tänav T2 kinnistult (3 juurdepääsu) ja Turba tänav T1 kinnistult (3 juurdepääsu). Juurdepääsude arv on suur, et hajutada

võimalikku liiklusest tulenevat häiringut. Hotellis ja SPA-s veedavad inimesed kohapeal tunde, mistõttu liiklussagedus parklasse sisse- ja väljasõitudel on oluliselt väiksem näiteks ostukeskuste liiklusest.

Detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud. Planeeringulahendusel on positiivne mõju Võru linnale, sest luuakse uus atraktiivne ja kaasaegne multifunktsionaalne vabaajakeskus koos aktiivset puhkust võimaldava välialaga. See rikastab kohalike elanike võimalusi veeta aega kodulinnas ja loob uue tõmbekeskuse ka laiemale piirkonnale. Lisaks loob planeeringu realiseerimine juurde uusi töökohti ning meelitab piirkonda külastajaid nii lähedalt kui kaugelt. Kaasaegne teenuste ja vabaajaveetmise kompleks tõstab eeldatavalt piirneva kinnisvara väärtust. Säilib looduslik puhver planeeringuala idaosas, mis eraldab planeeritavad hooned Võrusoo tööstusala detailplaneeringualast. Eelduste kohaselt on sotsiaalne ja majanduslik mõju positiivne nii Võru linnale kui ka suuremalt Kagu-Eesti elanikele. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskonnale, planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid ka üldplaneeringus on ette nähtud ala hoonestamine. Tänu planeeringus kavandatud pargialale säilib piirkonnas kõrghaljastusega maa-ala. Maastikule mõju on positiivne, sest liigniiske ala asendatakse korrastatud linnakeskkonnaga, mida ilmestab kavandatav roheala. Planeeringulahenduse elluviimisega kasvab Luha, Koreli, Turba ja Jüri tänava liikluskorrumus. Kergliikluse olukord paraneb, sest planeeritavale alale rajatakse juurde kergliiklusteid, mis on seotud ümbruskonna kergliiklusteedega, hoone juurde rajatakse jalgrattaparklad. Vaatamata sellele, et ala muutub oluliselt on kaasnevad muutused pigem positiivsed, sest ala kasutuselevõtu näol tekib atraktiivne ja läbimõeldud keskkond. Liiklussageduse kasvu võib lugeda negatiivseks mõjuks, kuid tegemist on linnakeskkonnaga, kus juba täna paikneb tõmbekeskus, seega ei saa mõju lugeda suureks.

Võru Linnavalitsuse 28. oktoobri 2020 korralduse nr 527 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine" punkti 6 erinõuete kohaselt seati detailplaneeringule multifunktsionaalse vabaajakeskuse ideekonkursi korraldamise nõue, mis otsustati korraldada enne planeeringu vastuvõtmist, et saada parim ruumiline lahendus planeeringu ja ka arhitektuuri valdkonnas. Ideekonkursi korraldamise viibimise tõttu ei olnud võimalik konkursi läbiviimise ajal detailplaneeringu menetlemisega jätkata, seetõttu ei olnud võimalik täita PlanS § 139 lõikes 2 sätestatud nõuet detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse tegemiseks hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Sellest tulenevalt pikendati Võru linnavalitsuse 14. juuni 2022 korraldusega nr 293 "Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlusaja pikendamine" menetlemise tähtaega 21. juunini 2023. Kutsutud arhitektuurikonkursi võidutööks valiti viie töö seast Alianss Arhitektid OÜ kavand "LU HA".

Detailplaneering on läbinud eskiislahenduse avaliku väljapaneku ning sellele järgneva avaliku arutelu. Võru Linnavalitsus edastas 26. märtsil 2021 detailplaneeringu materjalid tutvumiseks ja arvamuse andmiseks planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikele ja ametkondadele. Avalikust väljapanekust teavitati ka Võru linna veebilehe ja ajalehtede LõunaLeht ning Võru Linna Leht kaudu. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 10. aprillist 9. maini 2021. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Võru linna veebilehel ning linnavalitsuse ruumides Jüri tn 11. Ettepanekuid ja arvamusi esitasid Kinnisvaravalduse AS, Luha tn 20 elanik ja üks linnakodanik. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 3. juunil 2021. Avalikule arutelule tuginedes täiendati ja parandati võimalusel detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist.

Lähtuvalt PlanS § 81 lõikest 3 küsis Võru Linnavalitsus 26. mail 2021, kas valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik peab vajalikuks täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute määramist detailplaneeringule. Rahandusministeerium määras 10. juuni 2021 kirjaga täiendavateks asutusteks, kellega on vaja teha koostööd detailplaneeringu koostamisel Kaitseministeeriumi, kuna planeeringuga kavandatakse enam kui 28 m kõrgust hoonet ja Terviseameti, kuna kavandatakse veekeskust ja hotelli.

Planeering esitati 29. detsembril 2022 kooskõlastamiseks Päästeametile, Kaitseministeeriumile, Terviseametile ja Maa-ametile. Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Maa-amet 12. jaanuaril 2023, Terviseamet 19. jaanuaril 2023 ja Kaitseministeeriumi asemel Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 19. jaanuaril 2023. Päästeamet Lõuna Päästkeskus kooskõlastas planeeringu 20. veebruaril 2023. Arvamust on küsitud tehnovõrkude valdajatelt (AS Telia Eesti, AS Võru Vesi, Danpower Eesti AS, Elektrilevi OÜ). Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Võru Linnavalitsusele laekus kolm arvamuskirja. Arvamust esitasid Luha tn 24 a ja Jüri tn 83 esindajad ning linnakodanik A. U. Vastavalt arvestatud ettepanekutele on planeeringut korrigeeritud.

PlanS § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Võru Linnavalitsuse hinnangul arvestab vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringu lahendus eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Planeerimisseaduse § 86 lõike 1 kohaselt on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemine kohaliku omavalitsuse volikogu pädevuses. Planeerimisseaduse § 86 lõike 2 kohaselt kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmisega, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning et detailplaneering on koostatud vastavuses linna ruumilise arengu eesmärkidega.

Otsus antakse "Planeerimisseadus" § 86 lõike 1 ja 2 alusel, ning arvestades asjaolu, et planeeringuga soovitakse muuta Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringut.

1. Võtta vastu Võru linnas Luha tn 16 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 20003814) vastavalt lisale.
2. Võru Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnal:
 - 2.1. korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek;
 - 2.2. avaldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade ajalehes Lõunaleht ja Võru linna veebilehel ning sobiva ilmunisaja korral Võru Linna Lehes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust;

- 2.3. teavitada detailplaneeringu avalikust väljapanekust valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja isikuid, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada, hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust;
- 2.4. tagada detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal linnavalitsuse tööajal isikute juurdepääs kõigile Võru Linnavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile;
- 2.5. esitada põhjendatud seisukoht isikutele, kes on avaliku väljapaneku ajal esitanud kirjalikke arvamusi ning vajadusel teatada avaliku arutelu toimumise aeg ja koht 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist;
- 2.6. korraldada avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.
3. Vastavalt "Planeerimisseadus" § 138 lõike 1 kohaselt esitada detailplaneering heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Anti Haugas
volikogu esimees

