



MAA- JA RUUMIAMET

Võru Linnavalitsus

Teie 12.02.2025 nr 25-0293-VLV/1

Meie 13.03.2025 nr 7-2/25/2494-2

Riigivara otsustuskorras võõrandamisest (F. R. Kreutzwaldi tn 85a)

Pöördusite 12.02.2025 Maa- ja Ruumiameti poole kirjaga nr 25-0293-VLV/1 (digiallkirjastatud 13.02.2025), milles teete ettepaneku Võru maakonnas Võru linnas asuva, riigi omandis oleva F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja (katastritunnus 91901:001:0115, pindala 2250 m², sihtotstarve elamumaa) võõrandamiseks Võru linnale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Kinnisasja taotlemine linnale seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks on otsustatud Võru Linnavolikogu 12.02.2025 otsusega nr 4. Kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Võru Linnavolikogu 12.02.2025 otsuse kohaselt osaleb Võru linn Euroopa Komisjoni rahastatavas projektis "Looduslähedaste ja nutikate lahenduste portfoolio välja töötamine ja rakendamine linnade kliimakindluse parandamiseks Eestis ja Lätis". Projekti eesmärk on välja töötada looduspõhiste ja nutikate lahenduste näidisportfoolio linnade kliimataluvuse parandamiseks. Otsuses on selgitatud, et Võru pilootala asub Võru linnas Jüri tn, Niidu tn ja F. R. Kreutzwaldi tänava vahelisel alal. Alale juhitakse sademevesi Võru Maksimarketi ja Rimi parklatest ning katustelt ning rajamisel on Lidli kauplus, mille sademevesi juhitakse samuti pilootalale. Pilootala väljavool on läbi Niidu tänava kraavi Tamula järve. Eesmärk on leevendada piirkonnas üleujutuste riski ning parandada suublasse juhitava sademevee kvaliteeti lahendades sademevee käitlus selliselt, et esmalt kasutataks sademevett piirkonna rajatistes ning seejärel suunataks sademevesi osaliselt läbi puhverdusala Tamula järve.

Linnavolikogu otsuses märgitakse, et projekti koostamise käigus selgus vajadus kasutada avaveelise horisontaalse läbivooluga tehismärgala rajamiseks F. R. Kreutzwaldi tn 85a maaüksust. Projekteeritud märgala suurus arvestab projektalast ülesvoolu paikneva Niidu kraavi valgalalt ning tulevikus võimalikku Jüri tn 83 parkla lõunaservast kogunevat maksimaalset vooluhulka.

Varasemalt on Võru Linnavalitsus edastanud 20.01.2025 Maa- ja Ruumiametile ehitisregistri kaudu ehitusloa taotluse nr 2511271/00591, menetlus nr 470516. Ehitusloa taotluse aluseks on põhiprojekt „Võru linna LATESTadapt sademeveeprojekti pilootala märgala projekt“ (Kobras OÜ töö nr 2024-224). Projekti eesmärk on sellise looduslähedase sademeveesüsteemi projekteerimine, mis võimaldab sademevee pindmise äravoolu aeglustamist, puhverdamist ja puhastamist. Projektala suurus on ca 2,3 ha ning see hõlmab osa Niidu kraavist, selle lähiümbrust F. R. Kreutzwaldi tn 85a ja F. R. Kreutzwaldi tn 85b katastriüksusel ning F. R. Kreutzwaldi tn 85b katastriüksusega piirnevat kraavi osa Jüri tänaval.

Projekti alal asub lisaks taotletud F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasjale ka riigi omandis olev F. R. Kreutzwaldi tn 83e kinnisasi (katastritunnus 91901:001:0528). Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnisasjad perspektiivse pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alal ning paiknevad kõrgveeesisidusest tingitud tulva-alade piires (ehitamine võib olla problemaatiline).

Maa- ja Ruumiamet palus ehitusloa menetluse käigus 30.01.2025 kirjaga nr 6-3/25/1070-2 selgitada, miks ei ole projekteerimise protsessi olnud kaasatud F. R. Kreutzwaldi tn 85a ja F. R. Kreutzwaldi tn 83e kinnisasjade riigivara volitatud asutust. Samuti paluti infot, kas ja miks on märgala rajamine vajalik nii suures ulatuses üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtotstarbega riigi omandis olevale F. R.

Kreutzwaldi tn 85a kinnisasjale ja miks ei ole kõnealust märgala võimalik rajada valdavalt munitsipaalomandis olevale F. R. Kreutzwaldi tn 85b kinnisasjale (katastritunnus 91901:013:0118). Samuti paluti täpsustada, milliseid piiranguid seab kavandatav tegevus ülejäänud riigimaale ning kas projekti realiseerimisel jääks võimalus riigimaale ehitada ja millistel tingimustel. Lisaks paluti infot F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasjale läänesuunas kulgeva kõnnitee rajamise vajalikkuse osas, mis seab täiendavaid piiranguid kinnisasja kasutamisele. Kirjas märgiti, et amet ei saa anda ehitusloa taotluse osas seisukohta enne, kui linnavalitsus on esitanud täiendavad selgitused ning kui on lahendatud märgala rajamise jaoks vajalik maakasutusõiguse küsimus. Võru Linnavalitsus ei ole oma selgitusi esitanud.

Võru Linnavolikogu 12.02.2025 otsuses on märgitud, et pilootalale juhitakse sademevesi Võru Maksimarketi ja Rimi kaupluste katustelt ja parklatest ning rajamisel on Lidli kauplus, mille sademevesi juhitakse samuti pilootalale. Tänapäevaks on Lidl kauplus ehitatud ja avatud 27.02.2025 ning alal on Võru Linnavalitsuse 11.10.2023 korraldusega nr 651 kehtestatud Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneering. Nimetatud korralduse kohaselt ei ole sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistutele lubatud. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Vajadusel tuleb kaaluda naabermaaüksuste ja planeeritava ala vahele kraavi või drenaaži rajamist. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.7.3. märgitud, et *Sademeveekanalisatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5–18/22/25. Sademeveekanalisatsiooniga liitumine on kavandatud Luha tänaval asuvast sademeveetorustikust. Torustik tuleb rajada PVC või PP SN8 min De 160 kanalisatsioonitorudest. Pöördekohtadesse tuleb ette näha sademeveekaevud. Vajadusel tuleb projekteerida sademeveemahutid ning parklate sademevee ärajuhtimiseks paigaldada enne tänavatorustikku nõuetekohane õli-liivapüüdur. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistutele pole lubatud. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Vajadusel kaaluda naabermaaüksuste ja planeeritava ala vahele kraavi või drenaaži rajamist.*

Palume täiendavalt selgitada, millest lähtuvalt on linnavalitsus seisukohal, et Lidli kaupluse kinnistul tekib sademevesi, mida ei saa lahendada detailplaneeringukohase rajatud sademeveekanalisatsiooniga ning tekib täiendav vajadus juhtida sademevesi pilootalale. Samuti on Võru Maksimarketi ja Rimi kaupluste alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringud, millega on sademeveesüsteemide rajamine ettenähtud. Näiteks Võru Linnavalitsuse 18.05.2022 korraldusega nr 236 kehtestatud Jüri tn 83 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohaselt säilib sademevee ärajuhtimine olemasolevana ning planeeringu lahenduse elluviimisel ärajuhitava sademevee hulk ei suurene. Kokku on kinnistu ärajuhitava sademevee hulk prognoositavalt 106 l/sek. Kinnistu loodenurgas on olemas sademevee ühtlustuse mahutid. Seletuskirja peatüki 4.4.1. kohaselt ei tohi planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi valguda naaberkinnistutele.

Palume ühe kuu jooksul kirja kättesaamisest saata selgitused eeltoodud ning Maa- ja Ruumiameti 30.01.2025 kirjas esitatud küsimustele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

planeeringute koostööstamise ja maakasutuse osakonna juhataja

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Eva Männiste

5385 3615 eva.manniste@maaruum.ee