



## VÕRU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Võru

11.10.2023 nr 651

Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82  
kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

Võru Linnavalitsuse 13. aprilli 2022 korraldusega nr 191 algatati Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneering. Detailplaneering võeti planeerimisseaduse § 134 kohaselt vastu Võru Linnavalitsuse 18. jaanuari 2023 korraldusega nr 70 "Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine".

Planeeritav ala koosneb Jüri tn 82 (katastritunnus 91901:013:0122) kinnistust, mille pindala on 5309 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa ja Luha tn 12 (katastritunnus 91901:013:011) kinnistust, mille pindala on 4560 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa. Ala on hoonestamata, kaetud isetekkelise põõsaserinde ja lehtpuudega.

Planeeringuga määratakse alale ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone ning parkla rajamiseks, tehnovõrkudega ühendamiseks, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks.

Planeeringuga liidetakse Luha tn 12 ja Jüri tn 82 krundid. Krundile positsioon 1 on lubatud ehitada kuni 2 hoonet ja kuni 2 väikehoonet (kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 3000 m<sup>2</sup>. Suurim lubatud hoone kõrgus on 8 m.

Juurdepääsud on kavandatud Jüri ja Luha tänavalt lubades nii sisenemisel kui väljumisel parem- ja vasakpööret. Liiklusohutuse tõstmiseks on vajalik ülekäiguradade valgustamine ja nendele ohutussaarte rajamine. Planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on kaubandus- ja teenindushooned (12300).

Hoonete välisviimistluse materjalidest on lubatud betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.

Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 20%, sealjuures vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega. Planeeringuga tuleb tõkestada müra (soojuspumbad ja ventilatsiooniseadmed, autoliiklus) levimist lähedal asuvale elamualale. Rajada tuleb müratõkkesein.

Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistutele ei ole 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.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda ala ehitusgeoloogilistest tingimustest. Tagada tuleb olemasoleva hoonestuse tervena säilimine (vibratsioon ehitustööde käigus ja sellest tingitud võimalik pragude tekkimine hoonetesse) ning vastavad tingimused tuleb määratleda projektis.

Planeeringust lähtuvad Jüri tänava ja Luha tänava 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, sh sademeveekanalisatsiooni (edaspidi rajatised) 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 288). Planeeritud rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise Võru linnale tagab Luha tn 12, Jüri tn 82 igakordne omanik/omanikud (arendaja). Rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmine on eeltingimuseks ehituslubade väljastamisele (väljaehitamise kohustus tuleb täita enne hoonetele ehitusloa väljastamist). Hoone ehitusloa võib anda enne nimetatud eeltingimuse täitmist, kui arendaja on koostanud rajatiste väljaehitamise ehitusprojekti ja sõlminud Võru linnaga lepingu, mis garanteerib rajatiste valmimise hoonetele kasutusloa väljastamise ajaks.

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatavasti oluline negatiivne mõju elanikkonnale üldiselt. Planeeringuga kavandatu realiseerimine lisab piirkonda lisandväärtust kaasaegse, mugava ja piirkonda sobiliku kaupluse näol. Ärihoone rajamisel rikastub piirkonnas arenev kaubandusvõrk veelgi, mis aitab kaasa konkurentsi tihendamisele Võru linnas. Luuakse juurde teenindusega seotud töökohti Võru piirkonna elanikele.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad detailplaneeringu alal kaitsealused loodusobjektid. Lähim looduskaitseala on Tamula järve hoiuala, mis jääb detailplaneeringu alast linnulennult u 400 m kaugusele. Planeeringualale ei jää Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Lõuna Päästkeskus ja koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Võru Vesi AS, Telia Eesti AS, Danpower Eesti AS).

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus vahemikul 9.02. – 22.02.2023 Võru Linnavalitsuse infosaalis ja Võru linna kodulehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul esitati neli arvamuskirja. Kirjalikud arvamused detailplaneeringu kohta esitasid V. Kuragin (08.02.2023), D.-R. Raudvassar ja M. Mölder (19.02.2023), DGN Marketing OÜ (17.02.2023) ja S. Kaldmaa (22.02.2023).

Võru Linnavalitsuse liikluskomisjoni 21. märtsi 2023 koosolekul arutati Jüri tänava liikluskorraldust ja tehti ettepanekud: leida lahendus Luha tänava sissepääsu nihutamiseks ringristmiku poole ja bussipeatuse praegusesse asukohta tagasi toomiseks, et sissesõitu autodega viia hoonest kaugemale; planeeriya välja pakutud Jüri tänava lahendus sobib; kindlasti rajada Jüri tänavale liikluskünnis, mis aeglustab ja rahustab liiklust Jüri tänaval; kui liiklus tulevikus suureneb ja esineb probleeme, piirata vasakpöört; linnavalitsusel kaaluda võimalust projekteerida tervikuna Jüri tänav alates Luha tn ringristmikust kuni F. R. Kreutzwaldi tänavani.

DGN Marketing OÜ arvamuskirjale edastas Võru Linnavalitsus 22. märtsi 2023 kirjaga nr 22-0180-VLV/53 põhjendatud seisukohad ja liikluskomisjoni protokollid ning ühtlasi teavitati avaliku arutelu toimumise aeg ja koht. Võru Linnavalitsus esitas oma põhjendused ja seisukohad ka teistele arvamuse esitajatele 22. märtsil 2023 saadetud kirjadega, kus ühtlasi teavitati avaliku arutelu toimumise ajast ning sooviti tagasisidet. V. Kuragin andis 3. aprilli 2023 e-kirjaga tagasisidet nõustudes linnavalitsuse selgitustega, kui rajatakse müratõkkesein ja hoone projekteerimisel lahendatakse liigvee probleem. D-R. Raudvassar ja M. Mölder ning S. Kaldmaa ei andnud kirjalikku tagasisidet. DGN Marketing OÜ teavitas 5. aprilli 2023 kirjaga linnavalitsuse seisukohtadega mittenõustumisest.

Avalikust arutelust teavitati kaasatavaid kirjalikult 22. märtsil 2023 e-posti teel. Vastav teade avaldati 22. märtsi 2023 Võru linna veebilehel ja 23. märtsi 2023 ajalehes LõunaLeht. Avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu toimus 6. aprillil 2023 kell 16.00 Võru Linnavalitsuse volikogu saalis. Avalikult arutelul käsitleti liigvee probleemi, müratõkkeseina vajadust, liikluslahendust Luha ja Jüri tänaval ning kõvakattega alade lahendust. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehti detailplaneeringus vajalikud täiendused. Võru Linnavalitsuse seisukohtadega mittenõustunud DGN Marketing OÜ avalikul arutelul ei osalenud. Avaliku arutelu tulemustest teavitati 2. mail 2023 Võru linna veebilehel ja 2023. a maikuu Võru Linna Lehes.

Võru Linnavalitsus esitas planeerimisseaduse § 138 lõike 1 alusel detailplaneeringu koos menetlusdokumentidega heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kes korraldas 15. augustil 2023 Võrus, Jüri tn 12 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamise, kus osalesid Võru Linnavalitsuse esindajad ning arvamusi esitanud DGN Marketing OÜ esindaja. Ära kuulamisel DGN Marketing OÜ ja Võru Linnavalitsuse vahel kokkulepet ei saavutatud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 8. septembri 2023 kirjaga nr 14-3/1442-1 Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringule heakskiidu ning tagastas planeeringu kohaliku omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on Võru Linnavalitsus on oma seisukohti arusaadavalt selgitanud ning täitnud talle seadusega antud kaalutus- ja selgituskohustust.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kehtetuks muutub Võru Linnavalitsuse 17. novembri 2010 korraldusega nr 532 kehtestatud F. R. Kreutzwaldi tn 83b kinnistu ja lähiala detailplaneering krundi positsioon 2 osas.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et käesoleva detailplaneeringu lahenduse osas on linnavalitsus kaalutlusõiguse teostamisel arvestanud tasakaalustatult nii avalikke huve ja väärtusi kui ka puudutatud isikute õigusi ja huve, detailplaneering on koostatud üldplaneeringust lähtuvalt ning kajastab üldiseid suundi ja ühiskondlikke kokkuleppeid linna ruumilise keskkonna arendamiseks, seades erinevate alade kasutamise- ja ehitustingimused. Planeering vastab kehtivatele õigusaktidele. Võru Linnavalitsus asub detailplaneeringule esitatud vastuväiteid kaaludes ja detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamisel seisukohale, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud mitteamestatud vastuväited, mis on liikluskomisjonis kahel korral läbi arutatud ja kaalutud Jüri tänavalt juurdepääsu keelamise osas planeeritavale alale, ei ole liikluskorralduse analüüsist tulenevalt põhjendatud.

Korraldus antakse lähtudes eeltoodust ja juhindudes "Planeerimisseadus" § 139 lõikest 1, Võru Linnavolikogu 12. juuni 2015 määrusest nr 9 "Planeerimisseaduses ja maakorralduseseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine" § 1 lõikest 1, Võru Linnavalitsuse 18. jaanuari 2023 korraldusest nr 70 "Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine" ning kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".

1. Kehtestada "Võru linnas Luha tn 12 ja Jüri tn 82 kinnistute detailplaneering" vastavalt lisale (lisa asub linnamajanduse osakonnas), Kobras OÜ töö nr 2022-133.
2. Linnamajanduse osakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest "Planeerimisseadus" § 139 lg 3, 4 ja 6 kohaselt.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele vaide "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

Kalvi Kõva  
linnapea

Ülle Müürsepp  
linnasekretär