



VÕRU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Võru

12.12.2024 nr 533

F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu
detailplaneeringu algatamine

T. K. Holding OÜ esitas Võru Linnavalitsusele taotluse (dokumendiregistris nr 24-1002-VLV/1 koos täiendustega) Võru linnas asuva F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu (katastritunnus 91901:001:0329, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 8876 m²) detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu eesmärgiks on kahe ärihoone planeerimine. Ärihoonetes kavandatakse pakkuda majutus- ja toitlustusteenuseid. Detailplaneeringu koostamise raames võivad lisanduda ka muud teenused. Planeeringuga määratakse krundi hoonestusala, sihtotstarve, ehitusõigused, arhitektuurilised tingimused ehitistele, tehnovõrkudega liitumised, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtted. Detailplaneeringuga kavandatakse maakasutuse juhtotstarbe muutmist 100% ärimaaks. Detailplaneeringuga ei muudeta kinnistu piire.

Planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine". F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu kehtiv sihtotstarve on 100% sotsiaalmäe ning üldplaneeringuga on antud perspektiivne ärimäe juhtotstarve. Äri- ja büroohoonete maa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoone maad, büroo- ja kontorihoonete maad.

Võru Linnavalitsus on sõlminud T. K. Holding OÜ-ga F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks halduslepingu nr 639, mis jõustub detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumisel.

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

Planeeritav ala asub F. R. Kreutzwaldi, Kraavi ja Soo tänava vahelisel alal. Kinnistul asub endine koolimaja (ehitisregistri kood 113027390) koos teenindavate ehitistega, mis praeguseks seisab tühjalt ja kehva seisukorra tõttu soovitakse planeeringu teostamise käigus lammutada. Planeeringuala ümbruses asuvad elamumäe sihtotstarbega kinnistud. Kinnistust põhjas asuvad MTÜ Lõuna-Eesti Erihooldusteenuste Keskuse peremajad erivajadustega inimestele. F. R. Kreutzwaldi tänava ääres on ka elamumäe ja ärimäe segasihtotstarbega kinnistuid. Kehtiv F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistut hõlmav detailplaneering puudub.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendustele ja üldplaneeringu andmetele planeeringualal ei esine loodus- ega muinsuskaitsealuseid alasid ega üksikobjekte (sh. nende kaitsevööndid), samuti pärandkultuuri objekte või piiranguid. Kinnistul kultuurimälestisi ei ole. Maakonnplaneeringutega ei ole, tulenevalt juba kõrgemate planeeringute täpsusastmest, seatud planeeringualale otseseid kitsendusi või piiranguid.

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 eelhindangu jätta andmata, kui kavandatud tegevus jääb väljapoole lõike 2¹ reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

Vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimiseks või vastava vajaduse välja selgitamiseks läbi eelhindangu koostamise puudub järgnevatel põhjustel:

- F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneeringu puhul ei ole ette näha olulise keskkonnamõjuga (KeHJS § 6 lg 1 mõistes) tegevusi.
- Võimalik mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub, kuna lähim Natura 2000 ala on u 700 m kaugusel asuv Tamula järv, mida käesolev detailplaneering ei mõjuta.
- PlanS § 142 lg 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda KSH-d. Antud juhul detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut, seega pole vaja kaaluda KSH läbiviimist.
- KeHJS § 33 lg 2 p 4 kohaselt kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrmuses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajaduse eelhindang, täpsustatud loetelu" (määrus nr 224) loetletud tegevusi. Määruse nr 224 § 14 p 2 kohaselt keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tuleb anda väljaspool tiheasustusalale puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamisel. Antud juhul kavandavad majutushooned ei asu väljaspool tiheasustusalale.
- Määruse nr 224 § 16 p 1 kohaselt KSH vajalikkuse eelhindang tuleb anda käesolevas määrmuses nimetatud muude tegevuste puhul, mis võivad kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Käesoleva detailplaneeringuga tegemist on tavapärase ehitusega ja tulevikus kinnisvara haldusega, seda mahus, mis ei viita oluliste või eeldatava oluliste keskkonnamõjude tekkimisele. Arvestades detailplaneeringuga kavandatud tegevuse iseloomu, väljakujunenud olukorda ning tegevusega kaasnevat potentsiaalset keskkonnamõju saab kinnitada, et tõenäosus olulise keskkonnamõju ilmnemiseks puudub, KSH algatamise vajadust ei ole ette näha.
- Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb KSH algatamise vajadus, on kohalik omavalitsus kohustatud KSH viivitamatult algatama (KeHJS § 35 lg 1). Sellist vajadust käesoleval ajal näha ei ole.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sealhulgas vee, pinnase ja olulist jäätmekoguste suurenemist. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, müra, 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 avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

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 lõigete 4–8, 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 T. K. Holding OÜ 8. juulil 2024 esitatud avaldusest.

1. Algatada F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguste määramiseks majutus- ja toitlustusteenuste hoonete ehitamiseks. Planeeringuga määratakse krundi hoonestusala, sihtotstarve, ehitusõigused, arhitektuurilised tingimused ehitistele, tehnovõrkudega liitumised, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtted. Planeeritava maa-ala suurus on u 0,8876 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. Esitada lähtuvalt sobivusest kohalike hoonestus- ja ehitustavadega piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
 - 3.3. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: hoonete suurim lubatud arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata piirkonda sobivalt, arvestades naabruses olevate hoonetega;
 - 3.4. autode, jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes kehtivast Eesti Standardist;
 - 3.5. autode parkla liigendada kõrghaljastusega, lähtudes kehtivast Eesti Standardist;
 - 3.6. 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 eesmäärke.
5. Linnamajanduse osakonnal:
 - 5.1. teatada detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul korralduse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Võru linna veebilehel;
 - 5.2. avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise teade 30 päeva jooksul korralduse tegemisest arvates ühes maakondliku levikuga ajalehes ja esimesel võimalusel linnalehes;
 - 5.3. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Kalvi Kõva
linnapea

Ülle Mürsepp
linnasekretär