



VÕRU LINNAVALITSUS KORRALDUS

Võru

30.03.2022 nr 163

Võru linnas Jüri tn 78 kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine

Arke Lihatööstus AS tegi kirjaliku ettepaneku alustada menetlust Võru linnas Jüri tn 78 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Planeeritava ala suurus on u 0,10 ha. Planeeringu põhieesmärgiks on kavandada kinnistule umbes 180 m² ehitusaluse pinnaga ühekorruseline kauplusehoone. Planeeringu ülesandeks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguste määramine kaubandus- ja teenindushoonele ning krundipiiride täpsustamine. Planeeringuga lahendatakse heakorrastuse, haljastuse ning liiklusskeemi (juurdepääsude ja parkimise) küsimused. Võru Linnavalitsus on sõlminud Arke Lihatööstus AS Võru linnas Jüri tn 78 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks halduslepingu nr 239, mis jõustub detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumisel.

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

Planeeringuala asub Võru linnas Kesklinna asumis Jüri ja Niidu tänava nurgal. Piirkonnas on juba väljakujunenud kaubandus- ja äriettevõtted, millel on hea juurdepääsetavus nii auto, ühistranspordi kui ka olemasoleva kergliiklusteega. Planeeritav ala koosneb Jüri tn 78 (katastritunnus 91901:010:0030) kinnistust, mille pindala on 876 m², sihtotstarve 100% elamumaa, omanikuks Arke Lihatööstus AS ja väikeses osas Niidu tänav T1 (katastritunnus 91901:010:045) kinnistust, mille kogupindala pindala on 1830 m², sihtotstarve 100% transpordimaa, omanikuks Võru linn. Ehitusregistri andmetel asub alal kuur-laut, elamu, kelder, kaev, kasvahoone. Ala kasvavad lehtpuud ja põõsad.

Planeeringualast idas, teisel pool Jüri tänavat, paikneb korterelamute piirkond. Planeeringualast lõuna pool, teisel pool Niidu tänavat asub Grossi toidupood. Läänest ja põhjast piirneb planeeringuala ärimaa kinnistutega, kus asub ka Võru linna avaturg.

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

Jüri tn 78 kinnistul kehtib Võru Linnavolikogu 8. juuli 1997 otsusega nr 136 kehtestatud Võru linnas Jüri, Niidu, Lille ja Piiri tänavatevahelise maa-ala detailplaneering. Nimetatud planeering muutub planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel algatatava detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks Jüri tn 78 osas.

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.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, näiteks tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sealhulgas vee, pinnase ja olulist jäätmetekke suurenemist. 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 avariiolukordade 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 Arke Lihatööstus AS 1. veebruaril 2022 esitatud avaldusest.

1. Algatada Võru linnas Jüri tn 78 kinnistu detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguste määramiseks kaubandus- ja teenindushoonele ning krundipiiride täpsustamiseks. Planeeringu ülesandeks on kinnistu sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga lahendatakse heakorrastuse, haljastuse ning liiklusskeemi (juurdepääsude ja parkimise) küsimused. Planeeritava maa-ala suurus on u 0,10 ha (lisa).
2. 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:
 - 2.1. 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;

- 2.2. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: hoonete suurim lubatud arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata piirkonda sobivalt, arvestades naabruses olevate hoonetega;
- 2.3 Esitada lähtuvalt sobivusest kohalike hoonetus- ja ehitustavadega piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- 2.4. autode parkimine tuleb lahendada krundisiseseelt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- 2.5. planeering kooskõlastada enne vastuvõtmist ja avalikustamist Päästeametiga ning kaasata tehnovõrkude valdajad ja naaberkinnistute omanikud.
3. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärke.
4. Linnamajanduse osakonnal:
 - 4.1. teatada detailplaneeringu algatamise korraldusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Võru linna veebilehel;
 - 4.2. avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise teade 30 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ühes maakondliku levikuga ajalehes;
 - 4.3. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Sixten Sild
abilinnapea linnapea ülesannetes

Ülle Mürsepp
linnasekretär