



VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

23.03.2022 nr 150

Võru linnas Vee tn 31 kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine

Vee tn 31 omanik esitas 10. jaanuaril 2022 detailplaneeringu algatamise ettepaneku Vee tn 31 (katastritunnus 91901:008:0018) kinnistule. Planeeritava maa-ala suurus on umbes 0,087 ha. Planeeringu põhieesmärk on ehitusõiguste määramine väikeelamu kõrvalhoonete ehitamiseks. Võru Linnavalitsus on sõlminud kinnistu omanikuga halduslepingu nr 160 Vee tn 31 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks, mis jõustub detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse jõustumisel.

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

Planeeritav maa-ala asub Võru linna muinsuskaitsealal Vee tänava ääres. Piirkond on hoonestatud ühepereelamutega. Ehitusregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu ja kaks liinirajatist. Juurdepääs krundile on Vee tänavalt. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Huvitatud isiku sooviks on rajada kinnistule üks kõrvalhoone ja kaks varjualust kehtiva detailplaneeringuga määratud kohustuslikust ehitusjoonest sissepoole. Planeeringuga katastriüksuse piire ega sihtotstarvet ei muudeta.

Alal kehtib Võru Linnavalitsuse 12. juuli 2006 korraldusega nr 452 kehtestatud "Kreutzwaldi tn 48, Vee tn 31 kinnistute ja kinnistutega piirneva maa-ala detailplaneering". Nimetatud planeering muutub

"Planeerimisseadus" (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 8 alusel algatatava detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks positsioon 3 osas. Algatamise ettepanek on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine". Üldplaneeringuga on antud alale määratud elamumaa sihtotstarve.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid ning ehitusõiguse osas soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust.

PlanS § 124 lõike 8 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, lähtudes muinsuskaitseseaduses sätestatust. Vee tn 31 kinnistu olemasolev uushoonestus ei oma arhitektuuriajaloolist väärtust. 2019. aastal on koostatud

"Muinsuskaitse eritingimused Võru linnas Vee tänav 31 katastriüksuse hoonestamiseks", mille kohaselt on lubatud elamu ehitada krundi tagumisse ossa. Eritingimuste kohaselt detailplaneeringuga kehtestatud kohustuslikku ehitusjoont pole võimalik uues olukorras ellu viia, kuna hoonestamata krundi Vee tänava poolses otsas on avalik parkla ning vahetult Vee tn 31 krundi edelaosale on paigaldatud maa alused elektrivarustuse magistraalliinid. Vee tänava samal poolel ehitusjoonel olevad ühelaadsed elamud on ehitatud nõukogudeperioodi alguses ja visuaalselt oleks õigem uus hoonestus rajada kinnistu tagaosale.

Võru Linnavalitsus küsis 16. veebruari 2022 kirjaga nr 22-0116-VLV/2 Muinsuskaitseameti seisukohta detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajaduse kohta. Muinsuskaitseamet andis oma seisukoha 18. märtsi 2022 kirjaga nr 5.1-17.5/346-1, millega ei pea vajalikuks Vee tn 31 detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamist. Detailplaneeringu seletuskirja lisada muinsuskaitse peatükk, kus analüüsida planeeritava ehitismahu mõju vanalinna vaadeldavusele.

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 eelhinnangu 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, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamu kinnistu ehitusõiguste suurendamine 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. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond, ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal 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 umbes 200 m kaugusel, millele detailplaneeringu ala tegevus negatiivselt ei mõju.

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" ja tulenevalt Mihkel Jõulu 10. jaanuaril 2022 esitatud avaldusest.

1. Algatada Võru linnas Vee tn 31 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguste määramiseks väikeelamu kõrvalhoonete ehitamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on umbes 0,087 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. anda planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrkude joonis) mõõtkavas 1:500;
 - 2.2. määrata krundi ehitusõigus järgmiselt: suurim hoonete lubatud arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus piirkonda sobivalt, arvestades naabruses olevate hoonetega;
 - 2.3. lahendada parkimine krundisiseselt vastavalt normidele;
 - 2.4. kooskõlastada planeering enne vastuvõtmist ja avalikustamist Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga 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 eesmärged.
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.

Anti Allas
linnapea

Ülle Mürsepp
linnasekretär