



VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

15.10.2025 nr 477

F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Võru Linnavalitsus algatas 12. detsembril 2024 korraldusega nr 533 F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneeringu koostamise.

Planeeritav ala suurusega u 0,88 ha asub Võru linnas Võrusoo asumi piirkonnas F. R. Kreutzwaldi, Kraavi ja Soo tänava vahelisel alal. Detailplaneeringu eesmärgiks on kahe ärihoone planeerimine. Ärihoonetes kavandatakse pakkuda majutus- ja toitlustusteenuseid. Planeeringuga määratakse krundi hoonestusala, sihtotstarve, ehitusõigused, arhitektuurilised tingimused ehitistele, tehnovõrkudega liitumised, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeeringu alasse on hõlmatud F. R. Kreutzwaldi tn 109 (katastritunnus 91901:001:0329) kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistute omanik on T. K. Holding OÜ.

F. R. Kreutzwaldi tn 109 maaüksusel asub endine koolimaja koos kooli teenindanud ehitistega. Alale jääb ka bussiootepaviljon. Endine koolimaja koos selle abihoonetega on kasutusest väljas ja seisavad tühjana. Olemasolev hoonestus lammutatakse.

Detailplaneeringu lahendusega F. R. Kreutzwaldi tn 109 katastriüksuse piire ei muudeta. Hoonestusala on määratud krundi piirist 4 m kaugusele. Maksimaalselt suur hoonestusala võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju ning kavandada sobiv hoonetevaheline väliruum. Ehitusõiguse kohaselt nähakse planeeritud krundil ette kuni kahe ärihoone ehitamine. Planeeritud sihtotstarbed detailplaneeringu liikide alusel on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning majutushoone maa. Nimetatud otstarvete mahus on lubatud ka kontori- ja büroopindade kavandamine. Lubatud juhtotstarve vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ärimaa.

Planeeritud hoonestuse suurim lubatud kõrgus on piiratud kahe erineva kõrgusega. F. R. Kreutzwaldi tänava äärne (tänavaga paralleelne) hoonestus on lubatud kuni 14 m, kui hoone paikneb naabermaaüksuse Kraavi tn 2a // 2b ja Soo tänava suhtes risti. Kui hoonestuse osa (F. R. Kreutzwaldi tänava äärsed hooned) soovitakse rajada Kraavi tn 2a // 2b maaüksusega paralleelselt ja maaüksuse piirile lähemale kui 20 m, on hooneosa maksimaalne lubatud kõrgus 10 m. Soo ja Kraavi tänava äärde kavandatava hoonestuse maksimaalne kõrgus on lubatud 10 m, kui see kavandatakse tänavapoolsele piirile lähemale kui 20 m. Kui hoonestus nähakse ette Soo ja Kraavi tänava poolsest maaüksuse piirist vähemalt 20 m kaugusele, on lubatud hoonestuse kõrgus kuni 14 m. Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud kuni kahe ehitusloakohustusega väikehoone ja rajatiste püstitamine.

Vähemalt 25% krundi pindalast peab olema haljasala. Haljasalast vähemalt pool peab olema kaetud kõrghaljastusega. Haljastuse lahendus näha ette mitmerindelise, kavandades nii heitlehiseid- kui okastaimi, et võimaldada elustiku mitmekesisust. Eelistada alale sobivaid looduslikke liike. Kohustuslikult tuleb haljasala koos kaherindelise (puud ja põõsad) haljastusega näha ette Kraavi tn 2a // 2b ja Kraavi tn 19 maaüksuste poolsele küljele. Parkimisalad tuleb maksimaalselt haljastusega liigendada (puud-põõsad) või peavad parkimisalad piirnema haljasaladega, kus kasvavad puud-põõsad.

Planeeringualale ei jää kultuurimälestisi. Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju nii kohalikele ja piirkonna elanikele, kui linnaruumile tervikuna. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskonnale, kuna planeeringuala asub linnakeskkonnas, kus puuduvad loodusväärtusega alad. Planeeringulahendus soovib maksimaalselt säilitada olemasolevad terved puud. Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, säilitades ja luues uusi töökohti ning hoides elujõulisena Võru linna teenuste valikut.

Võru Linnavalitsus esitas vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 kohaselt F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneeringu arvamuse avaldamiseks kaasatavatele ja koostöö tegijatele. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeameti Lõuna päästekeskus ning koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajatega (Elektrilevi OÜ, Võru Vesi AS, Telia Eesti AS, Danpower Eesti AS) ja naaberkinnistute omanikega. Esitati üks ettepanek, millega planeeringu koostamisel arvestati. Vastavalt arvestatud ettepanekule on planeeringut korrigeeritud.

Võru Linnavalitsuse 3. septembri 2025 korraldusega nr 395 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 24.09.–07.10.2025, planeeringuga oli võimalik tutvuda Võru Linnavalitsuse infosaalis aadressil Jüri tn 11 või digitaalselt Võru linna veebilehel. Kuna avalikul väljapanekul ettepanekuid ja arvamusi ei laekunud, siis planeerimisseaduse § 136 lõike 2 kohaselt avalikku arutelu ei korraldatud.

Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeeringulahendus on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine". Üldplaneeringuga on antud alale määratud perspektiivne ärimaa juhtostarve.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneering vastab õigusaktidele ja Võru linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Korraldus antakse lähtudes eeltoodust ja juhindudes "Planeerimisseadus" § 139 lõikest 1, Võru Linnavolikogu 12. juuni 2015 määruse nr 9 "Planeerimisseaduses ja maakorralduseseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine" § 1 lõikest 1, Võru Linnavalitsuse 3. septembri 2025 korraldusest nr 395 "F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneering vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" ning kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".

1. Kehtestada "F. R. Kreutzwaldi tn 109 kinnistu detailplaneering" vastavalt lisale (lisa asub linnamajanduse osakonnas), koostaja OÜ Hendrikson & Ko töö nr 24005089.

2. Linnamajanduse osakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest "Planeerimisseadus" § 139 lõigete 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 korraldusest 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 Mürsepp
linnasekretär