

## Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

### Kavandatav tegevus, selle asukoht ning üldised keskkonnatingimused

Eelhinnang on koostatud Võru linnas Tartu tn 7, Tartu tn 9 ja Koreli park P1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Eelhinnangu aluseks on Võru Linnavalitsuse soov algatada detailplaneering Tartu tn 7, Tartu tn 9 ja Koreli park P1 kinnistutele tervisekeskuse rajamiseks. Planeeringuga soovitakse muuta maaüksuste piire, maakasutuse sihtotstarvet, määrata ehitusõigused ja teede, parkimise ning tehnoorkude paigutused. Planeeringualasse hõlmatud kinnistute omanik on Võru linn.

Tartu tn 7 ja Tartu tn 9 maakasutuse sihtotstarve on elamumaa ning Koreli park P1 üldkasutatav maa. Moodustatavate kruntide sihtotstarbeks planeeritakse transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatav maa. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguste määramine Koreli park P1 kinnistule muudab Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringut. Üldplaneeringu järgselt on planeeritavate kinnistute juhtfunktsioonid pere- ja ridaelamumaa ning puhke- ja virgestusmaa. Maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju arvestades naabruses paikneva bussijaama ja elamupiirkonnaga. Ühiskondlike ehitiste maaks muudetav puhke- ja virgestusmaa osa on u 4100 m<sup>2</sup>, mis moodustab u 14% kogu kinnistust. Ülejäänud osas säilib puhke- ja virgestusmaa funktsioon. Planeering ei katkesta Võru linna peamist puhkealana väljaarendatavat nn „rohelist ringi“, mis on oluline ühendus linna rekreatsioonialade vahel.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 6 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 4 ja lg 5 kohaselt tuleb hindamisel lähtuda järgmistest kriteeriumitest:

- missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
- mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;

- eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Eelhinnangu koostamise vajadus tuleneb ka KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 lõikest 2.

Juhul kui planeeringuga kavandatav tegevus võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju avaldumise, tuleb KeHJS järgi planeeringule algatada keskkonnamõju strateegilise hindamine (KSH). KSH-d korraldatakse strateegiliste planeerimisdokumentide koostamise käigus KeHJS § 33 lg 1 p 1–4 nimetatud juhtudel. Vastavalt planeerimisseaduse § 1 lg 5 korraldatakse planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS sätestatud juhtudel ja korras.

Üleriigilise-, maakonna- või üldplaneeringu, KeHJS § 6 lg 1 tegevuste korral ning juhul kui kavandatav tegevus mõjutab oluliselt Natura 2000 võrgustiku alasid, on KSH läbiviimine kohustuslik. Ülejäänud juhtudel annab otsustaja (antud juhul kohalik omavalitsus) kaalutletud eelhinnangu KSH vajalikkuse kohta KeHJS seaduse § 6 lg 2 tegevusvaldkondade ja § 6 lg 3 nimetatud kriteeriumide alusel. KeHJS seaduse § 6 lg 2 tegevusvaldkondi, mille puhul tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust täpsustab Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“. Määruse § 13 p 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju algatamise vajalikkust kaaluda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise korral.

KeHJS § 33 lg 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral ka siis, kui § 33 lg 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul Võru linna üldplaneeringus). Sellisel juhul otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus sama seaduse § 33 lg 3–5 alusel, lähtudes planeeringu iseloomust ja sisust, planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asustuste seisukohtadest.

### **1. Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom ja sisu**

Koostatakse detailplaneering, mis sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu planeerimisseaduse kohane üldine eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. See on ka lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus.

Koostatav detailplaneering peab vastama kõikidele asjakohastele seadustele ja muudele õigusaktidele. Samuti peab planeeritav tegevus olema kooskõlas lisaks Võru linna üldplaneeringule veel selliste põhiliste strateegiliste dokumentidega nagu näiteks Võru linna arengukava 2017–2035, Võru linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014–2026, Võru linna soojamajanduse arengukava aastateks 2016–2027 ja Võru linna jäätmekava. Kõiki nimetatuid täites tagatakse planeeringuga hästi toimiv ümbruskonda sobiv ja keskkonda võimalikult säästev lahendus.

### **2. Hinnang kavandatav tegevuse oluliselt keskkonnamõjust kavandatav tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimuste osas**

#### **2.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse maakasutus.**

Planeeritav ala asub Võru kesklinnas. Alasse hõlmatud kinnistud on hoonestamata. Tartu tn 7 on kasutuseta, Tartu tn 9 on olnud kasutusel materjalide ladestusplatsina ning Koreli park P1 haljasalana. Ala läbib 2017. a sügisel valminud kergliiklustee. Planeeringuala piirneb läänest Tartu tänavaga, põhjast Tartu tn 5a elamumaa kinnistu ja Vilja tn 2 transpordimaa kinnistuga, millel asub bussijaam. Planeeringualast idasse jäävad korterelamud ning lõunasse säilitatav Koreli pargi haljasala.

Alale kavandatakse püstitada tervisekeskus koos selle toimimiseks vajalike rajatistega.

#### 2.2. Alal esinevad loodusvarad nende omadused ja taastusvõime

Planeeringuala kaguserva ulatub kohaliku tähtsusega Võru turbamaardla. Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada keskkonnaregistris arvele võetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda, kuna maardla maa-alal tegevusi ei planeerita.

#### 2.3. Looduskeskkonna vastupanu võime

Kavandatava detailplaneeringuga, planeeritava ehitustegevusega ja ehitiste kasutusele võtuga ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas.

#### 2.4. Keskkonna vastupanuvõime

Keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse eelkõige märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustiku alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest.

Planeeringuga kavandatav tegevus toob kaasa tervisekeskuse püstitamise koos vajalike rajatistega, mille tõttu olemasolevaga võrreldes piirkonnas elutegevus suureneb, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet ja pigem kannab endas positiivseid tegevusi (parem linnaelanike elukeskkond, uued töökohad jne).

Ajalooliste, kultuuriliste ning arheoloogiliste väärtustega alad planeeritaval maa-alal teadaolevalt puuduvad, seega võimalik negatiivne mõju nimetatud väärtustele puudub.

Hinnang: detailplaneeringuga kavandatava tegevuse alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas ei kaasne olulist keskkonnamõju.

### **3. Hinnang kavandatava tegevuse olulisest keskkonnamõjust lähtudes:**

#### 3.1. Tegevuse iseloomust

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute piiride muutmine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, liikluskorralduse määramine, kruntide hoonestusala piiritlemine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning kujade määratlemine, olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Antud ala on planeeritud tegevuseks sobilik, kuna ümbruses paikneb erineva otstarbe ning mahuga hoonestus. Juurdepääs alale on hea.

### 3.2. Tehnoloogiline tase

Detailplaneeringu koostamisel, hoonete projekteerimisel lähtutakse ja ehitamisel järgitakse Eesti Vabariigi standardeid ja juhendeid. Ehitustöid tehes juhindutakse omavalitsuse määrustest, otsustest ja heast ehitustavast.

### 3.3. Jäätme-ja energiamahukus

Hoonete projekteerimisel on nõutav energiaarvutusel põhinev energiamärgis, mille energiatõhusarv peab jääma nõutud normidesse.

### 3.4. Lähipiirkonna teised tegevused

Lähipiirkonna tegevused detailplaneeringualale olulist keskkonnamõju ei avalda.

## **4. Hinnang kavandatava tegevuse olulisest keskkonnamõjust kavandatava tegevusega kaasnevate tagajärgede osas**

### 4.1. Vee, pinnase ja õhu saastatus

Veekeskkonnale olulist mõju kavandatav tegevus ei põhjusta, sest arvestatakse olemasolevaid kehtivaid piiranguid: Koreli oja kalda piiranguvöönd (100 m); ehituskeeluvöönd (25 m), veekaitsevöönd (10 m), kallastrada (4 m). Detailplaneeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse AS Võru Vesi kuuluvatest ühisveevärgi ja kanalisatsiooni trassidest. Kavandatava tegevusega õhu saastamist ei toimu. Hinnatud mõju keskkonnale on vähene ja ajutine ning tingitud pigem rajatiste paigaldamisest. Kavandatava tegevusega vee-, pinnase-, ega õhu saastamist ei toimu.

### 4.2. Jäätmeteke

Jäätmeteke korraldatakse vastavalt Võru Linnavolikogu kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega planeeritaval alal olulist jäätmeteket ei kavanda ja tagatud on korraldatud jäätmevedu.

### 4.3. Müra

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärase ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt. Planeeritaval alal ja ehitistes peab müratase jääma lubatud piiridesse. Piirkonna müratase on suhteliselt madal, ainsaks märkimisväärseks allikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Tartu ja Vilja tänavalt.

### 4.4. Vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Detailplaneeringu alal ei kaasne olulist kumulatiivset ega piiriülest keskkonnamõju. Valguse, soojuse, kiirguse ja lõhnareostust teadaolevalt ei kaasne.

## **5. Hinnang kavandatava tegevuse olulisest keskkonnamõjust kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkuse osas**

Võimalus avariilukordade tekkeks on minimaalne. Ehitiste kasutamise käigus on võimalus tulekahju tekkeks. Projekteerimise käigus tuleb tagada hoonetele kaasaegsed tulekustutusüsteemid ja lahendused.

## **6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile**

Planeeringualal ega selle mõjupiirkonnas ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi kaitstavaid loodusobjekte, seega kavandatav tegevus ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja kaitstavatele loodusobjektidele.

Koreli park P1 kinnistule ulatuvad Koreli oja veekaitsevöönd, piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, kallasrada. Tartu tn 9 kinnistule ulatub Koreli oja piiranguvöönd. Koreli oja ümbruses on keskkonnaregistri EELIS andmebaasi kohaselt III kategooria kaitsealuse liigi saarma (*lutra lutra*) leiukoht. Arvestades loodusmaastiku vähesust ja häiringute kõrget taset ei ole saarma elutsemine antud lõigus tõenäoline.

### **Kokkuvõte**

Tartu tn 7, Tartu tn 9, Koreli park P1 kinnistute lähiala detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga objektide rajamist. Eelhindang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata eeldavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ning ei ületata üldiselt looduse taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavaid vajalikke meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele ning minimeerida õnnetuste ilmnemise võimalust.

Eelhindamise tulemusena selgus eeldatava olulise kumulatiivse mõju puudumine.

Vastavalt planeeringuga kavandatule on positiivne mõju piirkonna ühiskondlikule ja sotsiaalsele keskkonnale ning selle mõju negatiivsete aspektide vältimiseks tuleb suuremat tähelepanu pöörata avalikustamisele ja naaberkinnistute omanike kaasamisele planeeringuprotsessi.

Ülo Tulik  
volikogu esimees