



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

04.06.2025 nr 1-1.5/LVK-O-17

**Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu
algatamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine**

Võru linnale kuulub kinnistu aadressiga Tamula supelrand (katastritunnus 91901:008:0035), sihtotstarve üldkasutatav maa 100%. Planeeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine ja Tamula randa teenindavate rajatiste ja ehitiste ehitusõiguste määramine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,10 ha.

Tamula supelranna kinnistu asub Võru linnas Tamula järve põhjakaldal Võru linna tiheasustatud alas, mis on inimtegevuse poolt muudetud ja kuulub Võru linna peamiste puhkealade hulka. Tamula järve rannaala on Võru turismipiirkonna üheks eelisarendatavaks objektiks. Tamula järv on väärtusliku magevee-elupaigana arvatud hoiualade (Natura 2000) hulka.

Tamula supelranna kinnistu jääb Kesklinna asumisse, mis on linna kõige mitmekülgsema maakasutusega piirkond. Valdav osa Kesklinna asumist on määratud polüfunktsionaalse keskuse alaks, kus ühenduvad keskuse erinevad funktsioonid: äri- ja erateenused, kaubandus, avalikud teenused, elamine, puhkamine. Planeeringuala paikneb Võru vanalinna muinsuskaitsealal. Võru muinsuskaitseala kaitsekorras on Tamula järve äärne ala määratud kui oluline osa linnaruumi terviklikkusest.

Detailplaneeringu alaga piirneb elamumaadega ja transpordimaaga, lõunapool ärimaadega ning põhjapool asub park. Kinnistu keskosa lähisel paiknevad spordirajatised: tenniseväljakud, jõulinnak, *skatepark* ja korvpalliplats.

Tamula supelranna kinnistul asub ehitisregistri andmetel Tamula promenaadi rajatis (ehitisregistri kood 220860451). 2018. aastal koostatud Tamula rannaala auditi kohaselt kuuluvad Tamula promenaadi koosseisu skulptuur, paadisild, tribüünid, pontoonsild, vetelpäästetorn, rannabangalo, rannabangalo abihoone, rannabangalo lava, rannavalve hoone, purskkaev, vee "Seen", pontoonidel paadisild, WC-hoone, laudteed, betoonkiviteed, jm rajatised. Rannabangalo ja rannabangalo abihoone võeti kasutusele 2007. a ehk rajatise asukoht on ajalooliselt välja kujunenud. 18.04.2024 väljastatud ehitusteatise 2411201/08579 alusel on promenaadi rajatist ümber ehitatud ja endiste bangalo ja abihoone asukohas asub rannakohviku rajatis.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on tagada senisest parem suplusalaga seotud teenuste kättesaadavus ja reguleeritavus. Hinnatakse tulevikus suplusranna ala teenindamiseks vajalike rajatiste ja hoonete vajadust ning sellega seotult Tamula järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust ja vajaduse esinemisel selle taotlemist. Rannakohviku ümbrusesse ja

seniseid ranna rajatise arvestades on kohalikul omavalitsusel soov paigaldada hooajalise kasutusega hooneid. Hooned võimaldaksid pakkuda suplusranna teenindus-, puhke- ja tegevusfunktsioone. Kuna planeeringuala piirile ulatub üleujutusohuga ala, tuleks planeeringuga kavandatavad rajatised planeerida ja projekteerida selliselt, et need oleksid vastupidavad üleujutustele.

Vastavus strateegilistele dokumentidele

Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon supelrannamaa ning osaliselt puhke- ja virgestusmaa. Maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa, mida ei ole plaanis muuta.

Võru linna üldplaneeringu peatükk 2.4 kohaselt on lähtudes looduskaitseseadusest kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene looduskaitseaduse § 38 lg 4 loetletud ehitistele ning § 38 lg 5 loetletud ehitistele, mis on kavandatud kehtestatud üldplaneeringuga või detailplaneeringuga.

Võru linna veekogude ääres võib ehituskeeluvööndis ilma detailplaneeringut koostamata kavandada järgmiseid rajatise ja ehitise:

- Tamula kaldal jalakäijate promenaad (betoonist vms materjalist jalakäijate ja kergliiklustee);
- supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised (nt rannabangalo);
- paadisillad ja lautrid;
- tuletõrje veevõtukoht;
- avalikult kasutatavad tänavad.

Võru linna üldplaneeringus on Tamula rannaala arendamine põhjendatud vajadusega muuta see ala linnakodanike ja külaliste jaoks atraktiivseks puhke- ja vaba aja veetmise kohaks. Lisaks on Võru linna arengukavas seatud prioriteediks linna terviku tasakaalustatud arengu kujundamine, mis hõlmab ka elukeskkonna parandamist ning sotsiaalsete ja kultuuriliste vajaduste rahuldamist.

Võru maakonnaplaneering 2030+ keskendub maakonna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamisele, rõhutades looduslähedust ja ajaloolise jätkuvuse säilitamist. Planeeringu eesmärk on luua atraktiivne ruumistruktuur, kus asulad ja linnad on kompaktsed ning pakuvad kvaliteetset elukeskkonda. Kuigi maakonnaplaneering ei käsitle otseselt Tamula rannaala arendamist, loob see raamistikud, mis toetavad sarnaseid kohalikke arendusprojekte, mis on kooskõlas maakonna ruumilise arengu visiooniga.

Seega toetavad nii linna kui ka maakonna planeeringud Tamula rannaala arendamist, et parandada piirkonna infrastruktuuri, tugevdada linna identiteeti ja atraktiivsust ning pakkuda elanikele kui ka külastajatele kvaliteetseid vaba aja veetmise võimalusi.

Üldplaneeringu muutmine

Kavandatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit suplusranda teenindava ehitustegevuse arengu soodustamiseks. Siht on ala väärtust tõsta seda mitmekesisidades, kaasajastades ning lisades puhke ja –tegevusruume.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on vastavalt lõike 1 punktidele 1 (üldplaneeringuga määratud maakasutuse ulatuslik muutmine) ja 3 (muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine). Käesoleval juhul on selleks ehituskeeluvööndi piiri muutmine. Kehtiva Võru linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Tamula järve ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on 50 m põhikaardi järgest

veepiirist. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata kinnistu ehituskeeluvööndi ulatuseks 25 m. Ehituskeeluvööndi vähendamise täpne ulatus selgub planeerimislaheduse valmimisel. Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei kaasne eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju, kuna tegemist on juba väljakujunenud inimese poolt muudetud keskkonnaga.

Keskkonnamõjudega arvestamine

Looduskaitseseadus (edaspidi *LKS*) § 40 lg 1 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. *LKS* § 40 lg 3 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Keskkonnakaitse seisukohalt on oluline tagada, et arendustegevus ei kahjustaks järve ökosüsteemi ega rikuks looduskaitsealasid.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 ja p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering), *KeHJS* § 6 lg 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 nimetatud tegevuste kavandamiseks (selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti).

KeHJS § 2² kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu algatamiseks on *KSH* eelhindangu on koostanud Alkranel OÜ. Eelhindangus kirjeldatakse lühidalt detailplaneeringuga kavandatavat; analüüsitakse vastavust kehtivatele õigusaktidele ja seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega, käsitletakse kalda ehituskeeluvööndi täpsustamist, ülejutusohuga seonduvat; kirjeldatakse mõjutatava keskkonna asukohta, geoloogiat, hüdrogeoloogiat, põhja- ja pinnavee seisukorda, kaitstavaid loodusobjekte, sh Natura 2000 alasid; käsitletakse müra ja vibratsiooni, mõju kultuuripärandile; hinnatakse sotsiaalmajanduslikku ja kumulatiivset mõju, veekaitselisi piiranguid.

KSH eelhindangu järeldused ja keskkonnameetmed, mida planeeringu edasises protsessis arvestada

Ekspertidele esitatud info alusel jõutakse *KSH* eelhindangus järeldusele, et ei ole ette näha olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist detailplaneeringu koostamisel ja rakendamisel. Alkranel OÜ on seisukohal, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust *KSH* protsessi algatada. Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada välja toodud tingimust/suunist mh tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat/ohutumat korraldust. Nahkhiirte tõttu piirkonnas tuleb ehitustööde ajal (eelkõige juunist kuni augusti keskpaigani) jälgida, et nahkhiired ei ole ehitatavatesse hoonetesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud. Kui tööde käigus avastatakse nahkhiiri, siis ei ole lubatud neid häirida ja leiust teavitada Keskkonnaametit riigiinfo telefonil 1247. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Detailplaneeringu otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Terviseamet (16.04.2025 kiri nr 9.3-1/25/2657-2), Maa- ja Ruumiameti geodeesia ja aeromöödistamise osakond (16.04.2025 kiri nr 6-3/25/6072-2), Maa- ja Ruumiameti planeerimise osakond (29.04.2025 kiri nr 6-3/25/6072-3), Muinsuskaitseamet (30.04.2025 kiri nr 5-14/1096-1), Keskkonnaamet (12.05.2025 kiri nr 6-2/25/7200-3) ja Päästeamet (e-post 27.05.2025).

Keskkonnaamet tutvus esitatud otsuse eelnõu ja selle lisadega ning on seisukohal, et menetletava Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.

Planeerimisseaduse § 142 lg 2 vastavalt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Võru Linnavalikogu (Jüri tn 11, Võru linn, 65608, tel 785 0901). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Võru Linnavalitsus (Jüri tn 11, Võru linn, 65608, tel 785 0901). Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda pärast detailplaneeringu algatamise teate avaldamist Võru linna veebilehel: <https://www.voru.ee/et/menetluses-dp> või vastuvõtuaegadel (E 14:00-16:00, N 9:00-11:00) Võru Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnas, Jüri tn 11, Võru; info@voru.ee, 785 0901.

Täiendavate uuringute koostamise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamine ja kehtestamine on võimalik, kui muudetakse Võru linna üldplaneeringu vastavat osa (ehituskeeluvöönd) ja Keskkonnaamet on andnud nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning lähtutakse Võru linna ruumilise arengu eesmärkidest ja koostatavatest lähteseisukohtadest. Eesmärgipärase planeeringu kehtestamisega viiakse ellu Võru linna üldplaneeringu põhieesmärgi ja toetatakse Võru linna ruumilise terviklahenduse loomist.

Otsus kehtestatakse "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 6 lõike 1, "Planeerimisseadus" § 128 lõigete 1 ja 5, § 142 lõigete 1 ja 2, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 33 lõike 2 ja § 34 lõike 2 alusel ning arvestades, et planeeringu algatamise ettepanek sisaldab Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009 määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" muutmist.

1. Algatada Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu koostamine eesmärgiga ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja Tamula randa teenindavate funktsionaalsete ja kaasaegsetele nõudmistele vastavate rajatiste ja hoonete ehitusõiguste määramiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 4,10 ha (lisa).
2. Mitte alkatada Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
3. Võru Linnavalitsusel:

- 3.1. avaldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade planeerimisseaduse kohaselt;
 - 3.2. väljastada Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad;
 - 3.3. korraldada detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamine ja avalik arutelu;
 - 3.4. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 04.06.2025 istungi protokoll nr 25**

Ettekandja: **Raul Tohv
Sirli Kokk**

Koostaja: **Sirli Kokk**

Seletuskiri

Võru Linnavolikogu otsuse "Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" juurde

Sissejuhatus

Planeerimisseaduse § 142 lg 2 vastavalt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Võru Linnavolikogu ja detailplaneeringu koostamise korraldaja on Võru Linnavalitsus.

1. Planeeringu vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on ranna teenindamiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitusõiguse määramine ning ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringualale on kavandatud hooajalise kasutusega hooned ja tegevusfunktsioonid, mis parandaksid avalike teenuste kättesaadavust ning aitaksid mitmekesistada Tamula rannaala kasutusvõimalusi.

2. Asukoha iseloomustus ja olemasolev olukord

Planeeringuala (4,10 ha) asub linna tiheasustusalal, ajalooliselt välja kujunenud supelrannana ning sisaldab olemasolevat infrastruktuuri ja rajatisi (sh promenaad, tribüünid, paadisild, jõulinnak jpm). Ala on määratletud Võru linna üldplaneeringus supelranna- ning puhke- ja virgestusmaana, mille sihtotstarve on üldkasutatav maa – see jääb ka pärast planeeringu elluviimist muutumatuks.

3. Õiguslik ja planeerimisdokumentide aluspõhi

Ehituskeeluvööndi vähendamine on kooskõlas:

- Võru linna üldplaneeringu eesmärkidega arendada Tamula järve äärset ala kui atraktiivset linnaruumi osa,
- Võru linna arengukava prioriteediga parandada linna elukeskkonda ja rahuldada elanike sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi,
- Võru maakonnaplaneering 2030+ põhimõtetega, mille kohaselt tuleb toetada linnade kompaktsust ja ajaloolise järjepidevuse säilimist.

Vastavalt planeerimisseadusele (§ 142 lg 1) on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille raames on õiguspärane kaaluda ehituskeeluvööndi piiri muutmist.

4. Keskkonnamõjude kaalumine

Arvestades kinnistu asukohta Natura 2000 võrgustiku hoiualal ning Tamula järve ökoloogilist tundlikkust, on tellitud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang,

mille on koostanud Alkranel OÜ



. Eelhindangus on järeldatud, et kavandatav tegevus ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju ega sea ohtu looduskaitse väärtusi. Samuti puudub vajadus eraldi KSH menetluse algatamiseks, kuivõrd keskkonnariskid on juhitavad tavapäraste planeerimismeetmetega (nt hoonete projekteerimine üleujutuskindlaks, nahkhiirte kaitse meetmed jms).

Keskkonnamõjude hindamise vajaduse välistasid lisaks Keskkonnaametile ka mitmed teised asjakohased asutused (Terviseamet, Muinsuskaitseamet, Maa- ja Ruumiamet, Kesklinnaamet jt), kes on esitanud oma seisukohad, millega planeeringu koostamisel arvestada.

5. Mõju linnaruumi arengule

Kuna tegemist on juba aktiivselt kasutatava ja rekreatiivse linnaosaga, mille ruumiline struktuur on inimese poolt kujundatud, ei kaasne ehituskeeluvööndi vähendamisega märkimisväärset uut survet looduskeskkonnale. Pigem loob see võimaluse paremini korraldatud ja atraktiivsemaks avalikuks ruumiks, kus teenused ja puhkevõimalused on paremini kättesaadavad. Samuti aitab see tugevdada Võru linna identiteeti ja suurendada piirkonna turismipotentsiaali.

Looduskaitseseadus (edaspidi LKS) § 40 lg 1 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 40 lg 3 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teatakse 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, Võru linna veebilehes ja ühes kohaliku levikuga ajalehes ning teavitatakse KeHJS-e § 33 lg 6 nimetatut asutust, antud juhul Keskkonnaametit.

Eelnõu sisu

Otsusega algatatakse Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu koostamine ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja Tamula randa teenindavate funktsionaalsete ja kaasaegsetele nõudmistele vastavate rajatiste ja hoonete ehitusõiguste määramiseks.

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas Eesti Vabariigi siseriikliku seadusandlusega. Planeeringu algatamise ettepanek muudab osaliselt Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Võru linna üldplaneeringut.

Vastuvõtmiseks nõutav kvoorum

Vastavalt "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 45 lõikele 5 on otsuse vastuvõtmiseks nõutav poolthääle enamus.

Otsuse mõjud

Linnal tuleb tasuda detailplaneeringu koostamise ja vajadusel planeeringuga seotud uuringute kulud. Linnavalitsusel tuleb tasuda detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teatamise eest ajalehes.